

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-24
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	13-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-22
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-24

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.569.049.816	1.139.476.882
Nakit ve Nakit Benzerleri		106.819.108	27.556.454
Ticari Alacaklar		270.652.160	306.553.526
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		163.210.026	243.031.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		107.442.134	63.521.729
Diğer Alacaklar		52.141.661	35.133.817
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		52.141.661	35.133.817
Stoklar	3	1.879.245.200	555.200.131
Peşin Ödenmiş Giderler	3	195.082.416	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.566.693	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar		63.542.578	83.249.554
Duran Varlıklar		2.475.113.873	855.183.051
Ticari Alacaklar		66.442.168	53.476.023
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		63.157.693	51.180.758
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.284.475	2.295.265
Diğer Alacaklar		25.750.111	25.531.186
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		24.729.417	24.729.417
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.020.694	801.769
Stoklar	3	1.551.350.755	628.427.081
Peşin Ödenmiş Giderler		2.348.171	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		16.000.000	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	737.287.380	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	4	30.079.397	10.374.799
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	855.891	82.730
Diğer Duran Varlıklar		45.000.000	13.650.354
TOPLAM VARLIKLAR		5.044.163.689	1.994.659.933

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.116.175.050	520.483.585
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	815.018.241	438.258.475
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	46.581.701	18.910.664
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	768.436.540	419.347.811
Ticari Borçlar		185.482.571	35.601.026
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		188.549	811.246
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		185.294.022	34.789.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		7.251.948	1.464.314
Diğer Borçlar		41.818.455	11.646.220
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		60.217	60.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		41.758.238	11.586.003
Ertelenmiş Gelirler		44.580.991	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.509.322	983.499
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.509.322	983.499
Türev Araçlar		14.445.071	29.450.359
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		14.445.071	29.450.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.068.451	3.079.692
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.068.451	3.079.692
Uzun Vadeli Yükümlülükler		2.252.510.871	580.995.438
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.808.137.552	545.930.435
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	196.137.805	2.586.147
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.611.999.747	543.344.288
Ertelenmiş Gelirler	3	431.889.133	27.233.700
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.752.341	1.293.012
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.752.341	1.293.012
Türev Araçlar		9.731.845	6.538.291
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		9.731.845	6.538.291
ÖZKAYNAKLAR		1.675.477.768	893.180.910
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.675.477.768	893.180.910
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.213.294.288	212.888.864
Birleşme Denklemine Hesabı		(346.002.724)	
Geri Alınmış Paylar (-)		(76.441.459)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(2.197.255)	(379.615)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.197.255)	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.197.255)	(379.615)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(229.815.962)	75.694.304
Net Dönem (Zararı) / Karı		72.172.152	(87.039.595)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.044.163.689	1.994.659.933

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		46.343.147	91.069.068
Satışların Maliyeti (-)		(18.871.354)	(81.172.012)
BRÜT KAR		27.471.793	9.897.056
Pazarlama Giderleri (-)		(26.296.294)	(9.724.996)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(12.090.218)	(6.667.379)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		147.270.668	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		21.071.628	11.543.543
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(11.704.056)	(5.104.449)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		145.723.521	(56.225)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	(10.109.495)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	440.459
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		145.723.521	(9.725.261)
Finansal Gelirler		15.213.134	2.116.598
Finansal Giderler (-)		(88.764.503)	(39.479.503)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		72.172.152	(47.088.166)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri			
Ertelenmiş vergi gelir/gideri			
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		72.172.152	(47.088.166)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		72.172.152	(47.088.166)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0827	(0,0785)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.817.640)	4.696
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(1.817.640)	4.696
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	7.397.851
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.817.640)	7.402.547
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		70.354.512	(39.685.619)

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2017	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923	(7.397.851)	(754.504)	35.261.185	155.384.797	(54.846.914)	997.291.344
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.846.914)	54.846.914	-
Diğer	-	-	-	-	-	7.397.851	-	-	-	-	7.397.851
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	4.696	-	-	(47.088.166)	(47.083.470)
31 Mart 2017	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923	-	(749.808)	35.261.185	100.537.883	(47.088.166)	957.605.725
1 Ocak 2018	600.000.000	212.888.864	-	(5.664.156)	62.419.923	-	(379.615)	35.261.185	75.694.304	(87.039.595)	893.180.910
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.039.595)	87.039.595	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	1.000.405.424	(346.002.724)	-	-	-	-	73.594.188	(218.470.671)	-	782.719.649
Payların Geri Alım İşlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	(70.777.303)	-	-	-	-	-	-	(70.777.303)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(1.817.640)	-	-	72.172.152	70.354.512
31 Mart 2018	873.193.432	1.213.294.288	(346.002.724)	(76.441.459)	62.419.923	-	(2.197.255)	108.855.373	(229.815.962)	72.172.152	1.675.477.768

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 VE 2017 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		330.932.375	110.386.695
Dönem karı /(zararı)		72.172.152	(47.088.166)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(80.046.452)	62.136.591
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		73.886.415	36.519.296
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(3.670.555)	5.138.665
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		937.875	564.151
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.929.519)	(131.605)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(3.929.519)	(131.605)
Gerçeğe uygun değer kayıpları / kazançları ile ilgili düzeltmeler		(147.270.668)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(147.270.668)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	10.109.495
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	7.397.851
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	2.538.738
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		339.343.682	95.512.640
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		472.934.274	24.407.682
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		117.521.026	(28.024.490)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(220.090.613)	49.192.698
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		275.514.463	(2.133.754)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(331.402.187)	69.110.810
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		24.866.719	(17.040.306)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		112.244.286	(9.045.341)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(87.377.567)	(7.994.965)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		331.469.382	110.561.065
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(537.007)	(174.370)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(8.611.061)	(777.675)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(26.251.545)	(747.872)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit giriş / (çıkışları)		(6.467.552)	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	(29.803)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		24.108.036	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(243.058.660)	2.681.284
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		87.072.106	58.301.782
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(251.212.284)	(53.950.576)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	2.654.350
Ödenen faizler		(8.141.179)	(4.324.272)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(70.777.303)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		79.262.654	112.290.304
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		79.262.654	112.290.304
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		27.556.454	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		106.819.108	133.304.224

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Grup, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Grup'un ana hissedarı Avni Çelik'tir.

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Sinpaş Yapı'nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 305 kişidir. (31 Aralık 2017: 178) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
 (“Samandıra Mobilya ”)

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
 (“S.S. Modern Bursa ”)

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

Ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev, bahçe ve büro mobilyalarının imalatını, ithalatını ve ihracatını yapmak.

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.

Faaliyet Konusu

İktisap edilen gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek.

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret Anonim Şirketi

Faaliyet Konusu

Uzman Eğitim Kadrosuna sahip eğitim sektöründe faaliyet gösteren Eğitim hizmeti veren kurumdur

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup’un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup’un iştirakteki payını (özünde Grup’un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (“TMS”) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup' un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

**31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

**31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'
- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler" değişiklikler,
- TMS 7, "Nakit akış" tabloları değişiklikler,
- TMS 12, "Gelir vergileri" değişiklikler,
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri,
- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri"ndeki değişiklikler,
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri",
- TFRS Yorum 23, 'Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

Grup, stoklarda bulunan Marmaris Arazisi ve Ankara Gop Arazisini yatırım kararını Sağlık hoteli, Devremülk ve Avm projesi olarak değerlendirdiğine ilişkin yönetim kurulu kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan Yatırım amaçlı gayirmenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5)

b) Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	1.293.471.534	487.634.986
Tamamlanan konutlar	585.773.666	67.565.145
Toplam	1.879.245.200	555.200.131

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsalar (*)	1.259.319.116	577.287.764
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	292.031.639	51.139.317
Toplam	1.551.350.755	628.427.081

(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

(**) Raporlama tarihi itibarıyla, teslim tarihleri 1 yıldan daha fazla sürecek olan projelere ilişkin konut inşaat maliyetlerinden oluşmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (*)	194.302.667	129.398.435
Gelecek aylara ait giderler	779.749	905.938
Toplam	195.082.416	130.304.373

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Arsa alımı için verilen avanslar	97.786.153	92.511.089
Konut projeleri için hakediş avansları	69.699.129	19.525.832
Diğer	26.817.385	17.361.514
Toplam	194.302.667	129.398.435

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	46.581.701	18.910.664
Banka Kredileri	768.436.540	419.347.811
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	196.137.805	2.586.147
Banka Kredileri	1.611.999.747	543.344.288
Toplam	2.623.155.793	984.188.910

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Finansal borçlanmalar Detayı	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	815.018.241	438.258.475
1 - 2 yıl	891.227.455	370.222.819
2 - 3 yıl	418.258.610	109.796.880
3 - 4 yıl	270.957.992	48.169.203
4 - 5 yıl	73.572.065	17.741.533
5 yıl ve üzeri	154.121.430	-
Toplam	2.623.155.793	984.188.910

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	768.436.540	419.347.811
1 - 2 yıl	829.591.169	367.636.672
2 - 3 yıl	364.882.626	109.796.880
3 - 4 yıl	224.138.726	48.169.203
4 - 5 yıl	39.265.796	17.741.533
5 yıl ve üzeri	154.121.430	-
Toplam	2.380.436.287	962.692.099

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıldan kısa	46.581.701	18.910.664
1 - 2 yıl	61.636.286	2.586.147
2 - 3 yıl	53.375.984	-
3 - 4 yıl	46.819.266	-
4 - 5 yıl	34.306.269	-
Toplam	242.719.506	21.496.811

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2018 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	1.656.509	576.839
Avro	5,75%	575.033.097	1.231.174.170
ABD Doları	4,88%	238.328.635	576.386.543
Toplam		815.018.241	1.808.137.552

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2017 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,52%	77.414.520	-
Avro	4,28%	203.507.150	428.220.019
ABD Doları	5,54%	138.426.141	115.124.269
Toplam		419.347.811	543.344.288

iv. Ertelenmiş Gelirler

<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	44.580.991	-
Toplam	44.580.991	-

<u>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	431.889.133	27.233.700
Toplam	431.889.133	27.233.700

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 826.325.647 TL'dir (31 Aralık 2017: 521.159.257 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	28.909.840	1.647.803
Alımlar	38.013.410	788.215
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	66.923.250	2.436.018
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2018 itibarıyla açılış bakiyesi	(18.503.782)	(1.565.073)
Dönem gideri	(18.340.071)	(15.054)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	(36.843.853)	(1.580.127)
31 Mart 2018 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.079.397	855.891

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	37.936.817	1.608.723
Alımlar	707.773	40.099
Çıkışlar	(11.466.871)	-
31 Mart 2017	27.177.719	1.648.822
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(25.215.682)	(1.512.709)
Dönem gideri	(549.601)	(14.550)
Çıkışlar	8.926.425	-
31 Mart 2017	(16.838.858)	(1.527.259)
31 Mart 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	10.338.861	121.563

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır. 2 Ekim 2017 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 737.287.381 TL (31 Aralık 2017: 121.292.707)'dir.

31 Mart 2018 ve 31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Ticari Üniteler)	01 Ocak 2018	İlaveler	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2018
I Tower	50.849.000	125.469	-	-	-	50.974.958
Ege Boyu	7.520.000	-	-	-	-	7.520.000
Aquacity	8.850.000	-	-	-	-	8.850.000
İncek Life	297.966	-	-	-	-	297.966
İncek Blue	10.620.182	-	-	-	-	10.620.182
Bursa Modern	16.298.902	-	-	-	-	16.298.902
İstanbul Sarayları	12.136.498	-	-	-	-	12.136.498
Gop Bina	10.898.000	138.851	-	-	-	11.036.851
Ege Yakası	3.822.159	-	-	-	-	3.821.670
Altınoran Agora	-	560.121	42.407.980	-	-	42.968.101
Altınoran Teleferik	-	3.094.048	102.275.000	-	-	105.369.048
Altınoran Ticari	-	1.584.498	47.784.000	-	-	49.368.498
Starium Avm	-	964.567	76.782.000	-	-	77.746.567
Toplam	121.292.707	6.467.554	269.248.980	-	-	397.009.241
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Arsa)	01 Ocak 2018	İlaveler	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2018
Marmaris Arazisi (*)	-	-	-	131.698.990	107.328.010	239.027.000
Ankara Gop Arazisi (**)	-	-	-	61.308.482	39.942.658	101.251.140
Toplam	-	-	-	193.007.472	147.270.668	340.278.140
Genel Toplam	121.292.707	6.467.554	269.248.980	193.007.472	147.270.668	737.287.381

(*) Marmaris Arazisine ilişkin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; Marmaris içmeler mevkiinde 2518 Parsel Alanı (163.968 m2), 1598 Parsel Alanı (9.509 m2), Toplam alanı:173.477 m2 Toplam Emsal Alan: 225.520 m2 Olan arsamıza Sağlık hoteli ve Devremülk projesi planlanmaktadır.

(**) Ankara ili Çankaya ilçesi Büyükesat Mahallesi 29284 Ada 2 Parsel için şirketin stoklarında bulunan arsasını İlişkin şirketin almış olduğu yönetim kurulu kararında; 28 Eylül 2017 tarihli 125-1, 125-2, 125-3 inşaat ruhsatına göre Ofis: 32.023 m2, Avm Alanı: 43.993,49 m2, Konut: 38.961 m2 olarak proje planlanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2017
I Tower	48.732.975	-	-	-	-	48.732.975
Ege Boyu	7.306.000	-	-	-	-	7.306.000
Aquacity	14.053.500	-	-	-	-	14.053.500
İncek Life	295.000	-	-	-	-	295.000
İncek Blue	9.537.065	-	-	-	-	9.537.065
Bursa Modern	14.753.631	-	-	-	-	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.830.000	-	-	-	-	11.830.000
Gop Bina	10.000.000	-	-	-	-	10.000.000
Ege Yakası	3.066.132	-	-	-	-	3.066.132
Toplam	119.574.303	-	-	-	-	119.574.303

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Grup'un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2017 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 8.076.357 TL'dir (31 Aralık 2017: 7.817.357 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 31 Mart 2018 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	1 Ocak- 31 Mart 2018	1 Ocak- 31 Mart 2017
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	72.172.152	(47.088.166)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,0827	(0,0785)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup’un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup’un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	90.703.373	1.732.720
Yükümlülükler	(2.620.922.445)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(2.530.219.072)	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Mart 2018	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal Finansal Varlıklar	262.862	18.102.615	89.148.873
Ticari Alacak	393.654	-	1.554.500
Diğer	-	-	-
Toplam Varlıklar	656.516	18.102.615	90.703.373
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(60.353.171)	(118.142.111)	(813.361.732)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(145.961.291)	(252.948.076)	(1.807.560.713)
Toplam Yükümlülükler	(206.314.462)	(371.090.187)	(2.620.922.445)
Net Bilanço Pozisyonu	(205.657.946)	(352.987.572)	(2.530.219.072)

31 Aralık 2017	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	130.444	103.983	961.555
Ticari alacak	204.450	-	771.165
Toplam varlıklar	334.894	103.983	1.732.720
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(34.622.006)	(45.068.575)	(334.097.895)
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(32.720.411)	(92.604.448)	(541.573.502)
Toplam yükümlülükler	(67.342.417)	(137.673.023)	(875.671.397)
Net bilanço pozisyonu	(67.007.523)	(137.569.040)	(873.938.677)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Amerikan Doları Karşısında	90.703.373	(252.745.676)
Avro Karşısında	(2.620.922.445)	(621.193.001)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.530.219.072)	(873.938.677)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

31 Mart 2018	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(81.212.266)	81.212.266	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(81.212.266)	81.212.266	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(171.809.641)	171.809.641	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(171.809.641)	171.809.641	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(253.021.907)	253.021.907	-	-

31 Aralık 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(25.274.568)	25.274.568	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 + 2)	(25.274.568)	25.274.568	-	-
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(62.119.300)	62.119.300	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4 + 5)	(62.119.300)	62.119.300	-	-
7 - Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7 + 8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 + 9)	(87.393.868)	87.393.868	-	-

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	106.171.328	26.908.674
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.094.026.734	1.231.064.507
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	88.494.075	72.492.885
	Diğer Varlıklar		753.706.788	662.429.103
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.042.398.925	1.992.895.169
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.623.155.793	984.188.910
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	24.176.916	35.988.650
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	60.217
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.673.939.795	891.642.937
	Diğer Kaynaklar		721.066.204	81.014.455
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.042.398.925	1.992.895.169

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	106.171.328	26.908.674
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	584.855.767	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	8.076.357	7.817.357
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	81,19%	61,77%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	3,86%	4,99%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11,60%	12,55%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	158,15%	114,42%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	2,11%	1,35%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

.....