

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na**

### **Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### *Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*Görüş*

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

*Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler*

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM<sup>E</sup>  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2017

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-63</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-24
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	25-26
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....	26-29
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	29-30
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	31
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31-32
NOT 9 STOKLAR.....	32
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR .....	33-34
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	34-35
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR VE KARŞILIKLAR.....	37
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37-40
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	41-42
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	42
NOT 17 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 18 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	43
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....	43-46
NOT 20 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	46
NOT 21 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	47
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	48
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER .....	48
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	49
NOT 25 FİNANSAL GELİRLER.....	49
NOT 26 FİNANSAL GİDERLER.....	49
NOT 27 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	49
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	50
NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	51-55
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	55-61
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR .....	61
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	61
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	62-63

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>882.808.565</b>	<b>802.620.933</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	20.521.910	119.059.570
Ticari Alacaklar	6	176.573.882	184.210.330
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	114.962.778	54.167.009
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	61.611.104	130.043.321
Diğer Alacaklar	7	2.285.306	11.956.048
Stoklar	9	481.012.217	309.605.920
Peşin Ödenmiş Giderler	16	116.858.374	128.896.474
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		248.348	1.585.552
Diğer Dönen Varlıklar	17	85.308.528	47.307.039
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.325.939.319</b>	<b>1.199.216.390</b>
Ticari Alacaklar	6	76.524.439	107.863.219
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	75.658.076	75.161.716
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	866.363	32.701.503
Diğer Alacaklar	7	26.390.592	10.970.785
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	24.548.255	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.842.337	10.970.785
Stoklar	9	931.846.751	861.735.168
Finansal Yatırımlar	4	52.225.271	48.538.782
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	3.771.464	30.032.750
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	72.487.472	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	119.574.303	107.705.340
Maddi Duran Varlıklar	12	12.721.135	13.881.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	96.014	120.563
Diğer Duran Varlıklar	17	30.301.878	18.368.631
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>

İlişteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>332.022.774</b>	<b>399.059.102</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	252.945.263	326.308.092
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5,29	8.877.381	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	244.067.882	326.308.092
Ticari Borçlar	6	57.397.304	33.019.863
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	1.118.620	1.318.777
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	56.278.684	31.701.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.876.804	404.011
Diğer Borçlar	7	15.388.384	27.725.698
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	70.000	865.725
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	15.318.384	26.859.973
Ertelenmiş Gelirler	18	-	4.187
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
Türev Araçlar	8	-	7.346.812
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	-	7.346.812
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.555.991	3.571.820
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.555.991	3.571.820
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>881.272.597</b>	<b>554.205.394</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	595.729.860	301.985.631
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5,29	1.281.170	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	594.448.690	301.985.631
Ertelenmiş Gelirler	18	269.674.282	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.565.062	1.282.408
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.565.062	1.282.408
Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>995.452.513</b>	<b>1.048.572.827</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>995.452.513</b>	<b>1.048.572.827</b>
Ödenmiş Sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)		(754.504)	(633.446)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(754.504)	(633.446)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(754.504)	(633.446)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler/(Giderler)		(7.397.851)	(11.084.340)
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	19	(7.397.851)	(11.084.340)
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar/(Kayıplar)	19	(7.397.851)	(11.084.340)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları	19	155.384.797	207.605.333
Net Dönem Zararı	19	(56.685.745)	(52.220.536)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2016	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2015
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	20	303.522.495	257.445.983
Satışların Maliyeti (-)	20	(232.368.562)	(215.738.326)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>71.153.933</b>	<b>41.707.657</b>
Pazarlama Giderleri (-)	21	(41.590.570)	(40.347.601)
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(40.809.595)	(29.192.342)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	8.498.960	20.445.666
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	40.949.439	49.256.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(11.813.251)	(17.776.849)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI</b>		<b>26.388.916</b>	<b>24.093.056</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.462.767	7.621.732
Yatırım Faaliyetlerinden (Gelir)/Giderler		(1.713.031)	3.377.609
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI</b>		<b>26.138.652</b>	<b>35.092.397</b>
Finansman Gelirleri	25	5.813.316	14.225.073
Finansman Giderleri (-)	26	(88.637.713)	(101.538.006)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>(56.685.745)</b>	<b>(52.220.536)</b>
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(56.685.745)</b>	<b>(52.220.536)</b>
Pay Başına (Kayıp)/Kazanç	28	(0,0945)	(0,0870)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	15	(121.058)	(95.733)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		3.686.489	(12.902.714)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>3.565.431</b>	<b>(12.998.447)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(53.120.314)</b>	<b>(65.218.983)</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İhraç Primleri/ İskontoları	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		Özkaynak Toplamı
					Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar/(Kayıplar)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
<b>1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>1.818.374</b>	<b>(537.713)</b>	<b>30.551.325</b>	<b>162.584.354</b>	<b>89.466.839</b>	<b>1.153.527.810</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	89.466.839	(89.466.839)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	4.709.860	(4.709.860)	-	-
Ödenen Temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(39.736.000)	-	(39.736.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(12.902.714)	(95.733)	-	-	(52.220.536)	(65.218.983)
<b>31 Aralık 2015 itibarıyla bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(11.084.340)</b>	<b>(633.446)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>207.605.333</b>	<b>(52.220.536)</b>	<b>1.048.572.827</b>
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(11.084.340)</b>	<b>(633.446)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>207.605.333</b>	<b>(52.220.536)</b>	<b>1.048.572.827</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(52.220.536)	52.220.536	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	3.686.489	(121.058)	-	-	(56.685.745)	(53.120.314)
<b>31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye</b>	<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(5.664.156)</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(7.397.851)</b>	<b>(754.504)</b>	<b>35.261.185</b>	<b>155.384.797</b>	<b>(56.685.745)</b>	<b>995.452.513</b>

İlişikteki dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(205.152.922)</b>	<b>84.311.386</b>
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(56.685.745)</b>	<b>(52.220.536)</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>67.830.248</b>	<b>1.528.427</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		65.082.489	22.354.942
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25, 26	6.006.081	12.268.829
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	2.381.394	2.333.979
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		635.522	5.636.522
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(1.462.767)	(7.621.732)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler			
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(8.498.960)	(20.445.666)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		3.686.489	(12.902.714)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(95.733)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(216.003.908)</b>	<b>135.482.699</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		38.975.227	31.485.795
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		24.377.442	(5.458.221)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(250.711.925)	(80.243.063)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		12.038.100	23.374.027
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		24.544.194	106.718.081
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış /azalış ile ilgili düzeltmeler			
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artı /azalış ile ilgili düzeltmeler		(54.346.596)	45.142.530
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artı /azalış ile ilgili düzeltmeler		(10.880.350)	14.463.550
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(204.859.405)</b>	<b>84.790.590</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(293.517)	(479.204)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(43.822.695)</b>	<b>16.048.711</b>
Alınan temettüler		1.462.767	7.621.732
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(1.196.828)	3.931.812
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından satımından kaynaklanan nakit giriş/(çıkışları)	11	5.824.042	(197.063)
Diğer nakit giriş/(çıkışları)		(49.912.676)	4.692.230
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>150.746.047</b>	<b>(60.562.073)</b>
Alınan faiz		6.121.406	9.894.161
Ödenen faizler		(11.819.397)	(18.107.883)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		391.106.526	781.722.374
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(235.807.615)	(809.990.728)
Türev araçlardan nakit girişleri		1.145.127	15.656.003
Ödenen temettüler	19	-	(39.736.000)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(98.229.570)</b>	<b>39.798.024</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)</b>		<b>(98.229.570)</b>	<b>39.798.024</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>118.171.764</b>	<b>78.373.740</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>19.942.194</b>	<b>118.171.764</b>

İlişkili dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 1. ŞİRKETİN 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.

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

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 194 kişidir. (31 Aralık 2015: 209) Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mart 2017 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Şirket'in iştirakleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

#### **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 ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

#### **İştirakler**

Ottoman Gayrimenkul Yat. İnş. ve Tic. A.Ş.  
("Ottoman Gayrimenkul")

Promotors Otomotiv Turizm Yatçılık ve Taşımacılık Elektronik Sanayi ve Dış Ticaret Ltd. Şti. ("Promotors")

#### **Faaliyet Konusu**

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

Tüm hava, kara ve deniz araçları ile yat işletmeciliği ve turizm amaçlı yat, kotra, tekne ve benzeri motorları satın almak, kiralamak veya kiraya vermek.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### *Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi*

TMS 27 standardında değiştirilen “Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi” uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1’de açıklanan bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’na göre yapmaktadır.

##### b TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

##### c 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, KGGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

##### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### e Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Bireysel finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem bireysel finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

##### f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Aralık 2016 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

##### 2.3.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2016 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

##### a. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, "Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirilmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, 'Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler', satış metodlarına ilişkin değişiklik,
  - TFRS 7, 'Finansal araçlar: Açıklamalar', TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
  - TMS 19, 'Çalışanlara sağlanan faydalar' iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
  - TMS 34, 'Ara dönem finansal raporlama' bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik. alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- TFRS 11, "Müşterek anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16, "Maddi duran varlıklar" ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asması, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzerliği sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27, "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

##### **b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- TMS 7, 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 *Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (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 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 şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan 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, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; 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. TMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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 hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. TMSK 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 TMSK'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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler ve Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

- TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki 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 muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu 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 halihazırda 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.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
  - TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır
  - TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
  - TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- 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.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

###### Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

###### Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

###### Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket'in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

###### Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile gösterilmektedir.

"Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hali hazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Şirket'in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

###### Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralama ile elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

Faaliyet kiralama için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

##### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

##### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

##### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip ettiği İncek Blue ve Ege Yakası Projeleri ticari ünitelerine ilişkin kiralama faaliyetleri ile ilgili çalışmalarını sürdürmekte olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla önemli bir kısmı ile kiralama konusunda mutabakata varmıştır. Şirket, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerden önemli tutarlarda kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Dipnot 11).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### **Borçlanma Maliyetleri**

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

###### **Finansal Araçlar**

###### Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “kredi ve alacaklar” olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

###### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

###### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

###### Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

###### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Şirket tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST'de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Şirket, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

###### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Şirket'ta gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

###### Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Şirket bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Hisse Başına Kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

###### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

###### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket’in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıfa kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

###### Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

###### Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

###### Nakit Akış Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

###### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

###### a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 2016 ve 2015 yıllarında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m2 değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31 Aralık 2016	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m2 Değeri TL (Tam)
I tower	22.12.2016	Emsal karşılaştırma	11.434
Ege Boyu	14.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.893
Aquacity	29.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.973
İncek Life	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	5.247
Bursa Modern	27.12.2016	Emsal karşılaştırma	1.566
İstanbul Sarayları	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	2.439
Gop Bina	13.12.2016	Emsal karşılaştırma	4.634
Ege Yakası	6.1.2017	Emsal karşılaştırma	4.491
İncek Blue	23.12.2016	Emsal karşılaştırma	3.478

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2015	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m2 Değeri TL (Tam)
I tower	23.12.2015	Emsal karşılaştırma	10.445
Ege Boyu	10.12.2015	Emsal karşılaştırma	2.277
Aquacity	9.12.2015	Emsal karşılaştırma	4.915
İncek Life	18.12.2015	Emsal karşılaştırma	4.590
Bursa Trilya	25.12.2015	Emsal karşılaştırma	2.599
Bursa Modern	25.12.2015	Emsal karşılaştırma	1.439
İstanbul Sarayları	15.12.2015	Emsal karşılaştırma	2.290
Gop Bina	31.12.2015	Emsal karşılaştırma	4.310

- i. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parsel, I Tower Projesinde 4 adet dükkan, 28 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 22 Aralık 2016 tarihli ve SNP – 1611004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.732.975 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2015 tarihli ve 2015\_400\_165\_6 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün

31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 47.085.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parsel Egeboyu Projesinde 7 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 14 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-206 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.306.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2015 tarihli ve 2015\_400\_165\_14 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.988.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 projesinde yer alan 13 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Aralık 2016 tarihli ve SNP – 1608001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.053.500 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 9 Aralık 2015 tarihli ve 2015\_400\_165\_15 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.889.000 TL olarak belirlenmiştir).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parsel, Incek Life Projesinde 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 295.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 18 Aralık 2015 tarihli ve 2015\_400\_165\_07 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 280.000 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parsel, Bursa Modern Projesinde yer alan 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2016 tarihli ve SNP-1611002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.753.631 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2015 tarihli ve SNP-1510002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.631.340 TL olarak belirlenmiştir).

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parsel, İstanbul Sarayları Projesinde 23 Adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-16-400-208 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.830.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 15 Aralık 2015 tarihli ve 2015-400-165-13 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.582.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parsel, bodrum dahil 6 Katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa ("GOP") İş Merkezi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 13 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-217 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.000.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2015 tarihli ve 2015-400-165-4 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2015 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.300.000 TL olarak belirlenmiştir).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul ili Halkalı ilçesinde bulunan Ege Yakası projesinde 12 adet dükkanı bulunmaktadır..

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2017 tarihli ve 2016\_400\_209 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.066.131 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parsel, İncek Blue Projesinde 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2016 tarihli ve 2016-400-214 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2016 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.537.065 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

##### b) Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Şirket, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 17). Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 114.279.214 TL (31 Aralık 2015: 63.058.266 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 30.301.878 TL (31 Aralık 2015: 18.368.631 TL)'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

##### 2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	187.633	187.633
Banka	19.271.533	117.841.505
- Vadesiz mevduat (*)	17.077.870	16.412.677
- Katılım hesapları	2.193.663	101.428.828
Diğer hazır değerler	1.062.744	1.030.432
<b>Toplam</b>	<b>20.521.910</b>	<b>119.059.570</b>

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 152.920 ABD Doları (2015: 1.920.049 ABD Doları) ve 2.535.698 Avro (2015: 32.021 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	20.521.910	119.059.570
Eksi: Katılım payları tahakkuku	(579.716)	(887.806)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>19.942.194</b>	<b>118.171.764</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da açıklanmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır.)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Şirket'in uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımları SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO")'deki % 6,93'lük iştirakinden oluşmaktadır. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	52.225.271	48.538.782
<b>Toplam</b>	<b>52.225.271</b>	<b>48.538.782</b>
<b>Satılmaya hazır finansal yatırımlar - SAF GYO A.Ş.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>48.538.782</b>	<b>61.441.496</b>
Dönem içindeki değer azalışı	3.686.489	(12.902.714)
<b>31 Aralık</b>	<b>52.225.271</b>	<b>48.538.782</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Cinsi	Hisse Oranı (%)	Oy Kullanım Hakkı (%)	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Azalışı
<u>Borsada işlem gören:</u>					
SAF GYOA.Ş.					
31 Aralık 2016	% 6,93	% 6,93	65.457.670	52.225.271	(13.232.399)
31 Aralık 2015	% 6,93	% 6,93	65.457.670	48.538.782	(16.918.888)

Şirket, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 52.225.271 TL ve 48.538.782 TL olarak göstermiştir. SAF GYO 31 Aralık 2016 Tarihi itibarıyla Borsada 0,85 kapanış fiyatı ile değerlendirilmiş olup mali tablolara bu fiyattan aktarılmıştır.

SAF GYO A.Ş.’nin gerçeğe uygun değerinde oluşan cari yıl değer azalışı özkaynaklar altında “Değer Artış Fonları” içerisinde muhasebeleştirilmiştir (Not 19).

Finansal yatırımların gerçeğe uygunluk değerinin belirlenme kriterleri ve dönem başı dönem sonu mutabakatlarına ilişkin açıklamalar Not 31’de verilmiştir.

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	8.877.381	-
Banka kredileri	244.067.882	326.308.092
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>		
Finansal kiralamalar (*) (Not 29)	1.281.170	-
Banka kredileri	594.448.690	301.985.631
<b>Toplam</b>	<b>848.675.123</b>	<b>628.293.723</b>

(\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 10.158.551 TL’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. (“Arı Leasing”)’den arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	244.067.882	326.308.092
1 - 2 yıl	297.491.536	132.356.745
2 - 3 yıl	225.819.367	156.173.815
3 - 4 yıl	48.803.404	6.837.291
4 - 5 yıl	22.334.383	6.617.780
<b>Toplam</b>	<b>838.516.572</b>	<b>628.293.723</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal kiralama vade dağılımı	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	8.877.381	-
1 - 2 yıl	666.707	-
2 - 3 yıl	614.463	-

<b>Toplam</b>	<b>10.158.551</b>	<b>-</b>
---------------	-------------------	----------

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	252.945.263	326.308.092
1 - 2 yıl	298.158.243	132.356.745
2 - 3 yıl	226.433.830	156.173.815
3 - 4 yıl	48.803.404	6.837.291
4 - 5 yıl	22.334.383	6.617.780

<b>Toplam</b>	<b>848.675.123</b>	<b>628.293.723</b>
---------------	--------------------	--------------------

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2016 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
			Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	%11,52	-	-	109.089.889
AVRO	%4,23	-	99.248.209	422.907.732
ABD Doları	%5,01	-	144.819.673	62.451.069
<b>Toplam</b>		<b>-</b>	<b>244.067.882</b>	<b>594.448.690</b>

Para Birimi	Ağırlıklı ortalama Etkin faiz oranı	Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2015 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
			Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
TL	%13,98	-	97.617.817	61.796.646
AVRO	%5,47	-	39.723.709	124.771.130
ABD Doları	%6,06	-	188.966.566	115.417.855
<b>Toplam</b>		<b>-</b>	<b>326.308.092</b>	<b>301.985.631</b>

## **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### **5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)**

Aşağıda, Şirket'in önemli tutarlardaki banka kredileri ve finansal kiralama sözleşmeleri özetlenmiştir:

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir.

20 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Haziran 2017 tarihidir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 30 Ocak 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 30 Ocak 2018 tarihidir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 20 Mart 2017 tarihidir.

6.7 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 21 Mart 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 21 Mart 2017 tarihidir.

5 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 1 Şubat 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Şubat 2018 tarihidir.

20 Milyon Avro tutarındaki kredi 16 Haziran 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 19 Haziran 2020 tarihidir.

17 Milyon Avro tutarındaki kredi 6 Mayıs 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 11 Mayıs 2018 tarihidir.

10.9 Milyon Avro tutarındaki kredi 10 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 10 Mayıs 2019 tarihidir.

38.6 Milyon TL tutarındaki kredi 13 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Mart 2018 tarihidir.

17.8 Milyon TL tutarındaki kredi 4 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Mart 2018 tarihidir.

14.5 Milyon Avro tutarındaki kredi 15 Mart 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 19 Mart 2021 tarihidir.

20 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Mayıs 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 31 Mayıs 2018 tarihidir.

15 Milyon Avro tutarındaki kredi 13 Haziran 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 14 Haziran 2021 tarihidir.

13.3 Milyon Avro tutarındaki kredi 23 Haziran 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 24 Haziran 2019 tarihidir.

17 Milyon Avro tutarındaki kredi 5 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 5 Eylül 2019 tarihidir.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

8.3 Milyon Avro tutarındaki kredi 9 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 9 Eylül 2019 tarihidir.

6.049.607 Milyon Avro tutarındaki kredi 22 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Eylül 2020 tarihidir.

12 Milyon Avro tutarındaki kredi 23 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 21 Eylül 2021 tarihidir.

4.485.528 Avro tutarındaki kredi 23 Eylül 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 23 Eylül 2021 tarihidir.

7.000.000 ABD Doları tutarındaki kredi 30 Kasım 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 27 Ocak 2019 tarihidir.

9.450.000 Avro tutarındaki kredi 12 Aralık 2016 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 12 Aralık 2017 tarihidir.

9.679.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 27 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 27 Kasım 2019 tarihidir.

1.000.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 14 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 14 Ekim 2017 tarihidir.

700.000 Türk Lirası tutarındaki Leasing 14 Ekim 2016 tarihinde yapılmıştır. Leasing geri ödemesi vade sonu olan 14 Ekim 2017 tarihidir.

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari Alacaklar:

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Ticari alacaklar	12.365.284	12.620.557
Alacak senetleri	54.693.140	123.059.286
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	114.962.778	54.167.009
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.447.320)	(5.636.522)
<b>Toplam</b>	<b>176.573.882</b>	<b>184.210.330</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Alacak senetleri	15.071.959	54.865.692
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)	75.658.076	75.161.716
Alacak senetleri reeskontu (-)	(14.205.596)	(22.164.189)
<b>Toplam</b>	<b>76.524.439</b>	<b>107.863.219</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### a) Ticari Alacaklar (Devamı):

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İkinci yıl içerisinde	11.459.289	41.714.672
Üçüncü yıl içerisinde	3.084.191	11.227.225
Dördüncü yıl içerisinde	471.664	1.716.973
Beşinci yıl içerisinde	37.480	136.438
Beş yıldan uzun	19.335	70.384
<b>Toplam</b>	<b>15.071.959</b>	<b>54.865.692</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %8,88 (2015: %10,61); ABD Doları cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı % 0,87 (2015: % 0,73)'tür.

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla herhangi bir şüpheli alacağı bulunmamaktadır.

##### b) Ticari Borçlar:

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b><u>Kısa vadeli ticari borçlar</u></b>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Borç senetleri (*)	12.967.844	2.156.319
Borç senetleri reeskontu (-)	(133.535)	(30.107)
Ticari borçlar	43.394.213	29.526.108
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 29)	1.118.620	1.318.777
Diğer ticari borçlar	50.162	48.766
<b>Toplam</b>	<b>57.397.304</b>	<b>33.019.863</b>

(\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2015: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer Alacaklar

<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vergi dairesinden alacaklar	2.285.306	11.956.048
<b>Toplam</b>	<b>2.285.306</b>	<b>11.956.048</b>

<u>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</u>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (*)	24.548.255	-
Vergi dairesinden alacaklar	854.022	9.807.931
Alınan depozito ve teminatlar	988.315	1.162.854
<b>Toplam</b>	<b>26.390.592</b>	<b>10.970.785</b>

(\*) Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları Ottoman Gayrimenkul'ün geçmiş yıl karlarından dağıtılacak olan temettü tutarı ile sermaye alacağından oluşmaktadır.

##### b) Diğer Borçlar

<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	-	18.146.743
Alınan depozito ve teminatlar	15.318.384	8.713.230
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 29)	70.000	865.725
<b>Toplam</b>	<b>15.388.384</b>	<b>27.725.698</b>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da verilmiştir.

#### 8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer Finansal Yükümlülükler

###### *Türev Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar*

Kısa Vadeli	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri	-	-	67.269.770	7.346.812
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67.269.770</b>	<b>7.346.812</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### a) Diğer Finansal Yükümlülükler (Devamı)

Uzun Vadeli	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer yükümlülük
Swap işlemleri (*)	82.095.864	14.303.393	55.006.294	5.811.454
<b>Toplam</b>	<b>82.095.864</b>	<b>14.303.393</b>	<b>55.006.294</b>	<b>5.811.454</b>

(\*) Grup'un 2016 yılı içerisinde 7.697.650 ABD Doları nominal bedelli 2 adet, 15.470.327 AVRO nominal bedelli 1 adet dövizli mevduatı karşılığında TL alış kontratı (Swap) bulunmaktadır. Grup'un söz konusu kontratın 31 Aralık 2016 tarihli gerçeğe uygun değeri üzerinden 14.303.393 TL tutarında zararı finansal faaliyetlerden gider olarak kaydedilmiştir.

#### 9. STOKLAR

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	257.020.404	145.690.197
Tamamlanan konutlar	223.991.813	163.915.723
<b>Toplam</b>	<b>481.012.217</b>	<b>309.605.920</b>
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Arsalar (*)	699.154.922	658.315.878
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (**)	232.691.829	203.419.290
<b>Toplam</b>	<b>931.846.751</b>	<b>861.735.168</b>

(\*) 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.844.207.757 TL (31 Aralık 2015: 978.400.435 TL)'dir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN ve BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Ottoman</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2016</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Dönen Varlıklar	118.689.588	97.064.129
Duran Varlıklar	2.038.374	12.214.787
Kısa vadeli yükümlülükler	(122.787.874)	(4.401.614)
Uzun vadeli yükümlülükler	(1.476.518)	(2.753.504)
Net Varlıklar	(3.536.430)	102.123.798
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	(880.571)	25.428.826

  

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2016</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Hasılat	9.423.481	106.948.817
Dönem Karı	(140.031)	14.484.178
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	(34.868)	3.606.560
İştiraklerden alacaklar	(24.548.255)	-
Dönem sonu	(24.583.123)	3.606.560

  

<b>Promotors</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2016</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Dönen Varlıklar	160.806	450.036
Duran Varlıklar	16.239.279	18.055.559
Kısa vadeli yükümlülükler	(1.314.230)	(1.589.900)
Net Varlıklar	15.085.855	16.915.695
İştirakin net varlıklarında Şirket'in payı	3.771.464	4.603.924

  

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2016</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2015</b>
Hasılat	1.207.742	194.190
Dönem Karı	(1.829.835)	(915.684)
İştiraklerin dönem karında Şirket'in payı	(457.459)	(228.951)
İştiraklerden alacaklar	(375.000)	(375.000)
Dönem sonu	(832.459)	(603.951)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN ve BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'i özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>1 Ocak</b>	<b>30.032.750</b>	<b>21.822.266</b>
İştiraklerden gelir giderler (net)	(832.459)	3.377.609
İştirak alımları	-	4.832.875
İştirak çıkışları	(25.428.827)	-
<b>31 Aralık</b>	<b>3.771.464</b>	<b>30.032.750</b>

(\*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla şirketin bağlı ortaklıklardaki yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
Samandıra Mobilya (*)	-	71.995.397	-	71.995.397
Sinpaş Co (**)	-	468.050	-	468.050
S.S. Modern Bursa (***)	-	24.025	-	24.025
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>72.487.472</b>	<b>-</b>	<b>72.487.472</b>

(\*) Şirket, 26 Eylül 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Samandıra Mobilya'nın hisselerinin tamamını satın almıştır.

(\*\*) Şirket, 01 Haziran 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Sinpaş Co. Arabistan Şirketi'nin kurulması kararını almıştır. Sinpaş Co. Arabistan Şirketi, 7 Ağustos 2016 tarihinde 468.050 TL sermaye ile kurulmuştur.

(\*\*\*) Şirket, 20 Haziran 2016 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile S.S. Modern Bursa Kooparetifi'nin kurulması kararını almıştır.

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 119.574.303 TL (31 Aralık 2015: 107.705.340 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2016 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2016
I Tower	47.085.000	125.958	-	-	1.522.017	48.732.975
Ege Boyu	5.988.000	-	-	-	1.318.000	7.306.000
Aquacity	13.889.000	-	-	-	164.500	14.053.500
İncek Life	280.000	-	-	-	15.000	295.000
İncek Blue	-	-	-	8.220.594	1.316.471	9.537.065
Bursa Trilya	5.950.000	-	(5.950.000)	-	-	-
Bursa Modern	13.631.340	-	-	-	1.122.291	14.753.631
İstanbul Sarayları	11.582.000	-	-	-	248.000	11.830.000
Gop Bina	9.300.000	-	-	-	700.000	10.000.000
Ege Yakası	-	-	-	973.451	2.092.681	3.066.132
<b>Toplam</b>	<b>107.705.340</b>	<b>125.958</b>	<b>(5.950.000)</b>	<b>9.194.045</b>	<b>8.498.960</b>	<b>119.574.303</b>

Yatırım amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2015
I Tower	-	197.063	-	31.946.870	14.941.067	47.085.000
Ege Boyu	-	-	-	4.398.853	1.589.147	5.988.000
Aquacity	-	-	-	5.056.427	8.832.573	13.889.000
İncek Life	-	-	-	231.347	48.653	280.000
Bursa Trilya	6.267.000	-	-	-	(317.000)	5.950.000
Bursa Modern	-	-	-	18.958.962	(5.327.622)	13.631.340
İstanbul Sarayları	-	-	-	12.195.909	(613.909)	11.582.000
Gop Bina	-	-	-	8.007.243	1.292.757	9.300.000
<b>Toplam</b>	<b>6.267.000</b>	<b>197.063</b>	<b>-</b>	<b>80.795.611</b>	<b>20.445.666</b>	<b>107.705.340</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
<b>Maliyet Değeri</b>					
Binalar	16.475.021	69.632	-	-	16.544.653
Taşıtlar	732.390	39.446	(126.861)	-	644.975
Demirbaşlar	12.745.622	1.067.958	(7.349)	-	13.806.231
Özel maliyetler	6.890.240	50.718	-	-	6.940.958
	<b>36.843.273</b>	<b>1.227.754</b>	<b>(134.210)</b>	<b>-</b>	<b>37.936.817</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(11.376.014)	(968.897)	-	-	(12.344.911)
Taşıtlar	(442.994)	(98.597)	35.361	-	(506.230)
Demirbaşlar	(4.408.266)	(1.073.011)	3.136	-	(5.478.141)
Özel maliyetler	(6.734.847)	(151.553)	-	-	(6.886.400)
	<b>(22.962.121)</b>	<b>(2.292.058)</b>	<b>38.497</b>	<b>-</b>	<b>(25.215.682)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>13.881.152</b>				<b>12.721.135</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutararı 117.812.284 TL (31 Aralık 2015: 261.224.463 TL)'dir.

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
<b>Maliyet Değeri</b>					
Binalar (*)	23.311.674	1.545.823	(375.232)	(8.007.243)	16.475.021
Taşıtlar	706.757	1.145.790	(1.120.157)	-	732.390
Demirbaşlar	10.762.266	2.129.030	(145.675)	-	12.745.622
Özel maliyetler	6.890.240	-	-	-	6.890.240
	<b>41.670.937</b>	<b>4.820.643</b>	<b>(1.641.064)</b>	<b>(8.007.243)</b>	<b>36.843.273</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(11.262.652)	(966.717)	4.129	849.226	(11.376.014)
Taşıtlar	(338.506)	(104.488)	-	-	(442.994)
Demirbaşlar	(3.451.597)	(988.847)	32.178	-	(4.408.266)
Özel maliyetler	(6.558.551)	(176.295)	-	-	(6.734.847)
	<b>(21.611.306)</b>	<b>(2.236.347)</b>	<b>36.307</b>	<b>849.226</b>	<b>(22.962.121)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>20.059.631</b>				<b>13.881.152</b>

(\*) Şirket'in Ankara Gaziosmanpaşa mevkiinde bulunan binasını kiraya vermesi sebebiyle ilgili bakiye yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır (Not 11.)



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
<b>Maliyet Değeri</b>					
Haklar	1.543.936	64.787	-	-	1.608.723
	<b>1.543.936</b>	<b>64.787</b>	-	-	<b>1.608.723</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(1.423.373)	(89.336)	-	-	(1.512.709)
	<b>(1.423.373)</b>	<b>(89.336)</b>	-	-	<b>(1.512.709)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>120.563</b>				<b>96.014</b>
	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	Transfer	31 Aralık 2015
<b>Maliyet Değeri</b>					
Haklar	1.533.616	10.320	-	-	1.543.936
	<b>1.533.616</b>	<b>10.320</b>	-	-	<b>1.543.936</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	(1.325.741)	(97.632)	-	-	(1.423.373)
	<b>(1.325.741)</b>	<b>(97.632)</b>	-	-	<b>(1.423.373)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>207.875</b>				<b>120.563</b>

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 137.529.000 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2015: 237.148.613 TL).

<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")</b>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	10.008.854	52.525.089
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>10.008.854</b>	<b>52.525.089</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 7.859.942 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (2015: 5.167.077 TL). Bu davaların 31 Aralık 2016 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Şirket'in ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Şirket ödemek zorundadır. Şirket, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

##### Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Şirket 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, ("Seranit") %35'i ise Şirket'in ilişkili taraf olmayan diğer arsa sahiplerine ait olan İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre Şirket arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Şirket inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaata başlayacak ve takip eden 30 ay içerisinde de sözleşme konusu yapıları teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 180 günden fazla sürerse, Şirket gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

Son durum itibarıyla diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir. Ön satış datasına göre rapor tarihi itibarıyla 1.118 adet konut ünitesinden ve 14 adet ticari üniteden geriye stokta 3 (üç) adet konut ünitesi, 9 (dokuz) adet ticari ünite kalmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Marmaris İçmeler Projesi:

Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain tapunun 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 parsellerini teşkil eden gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmek üzere anlaşmaya varmıştır. Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'nin söz konusu gayrimenkullerin tapuda Şirket'e devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35'inin Şirket tarafından Avrasya'ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Şirket tarafından gayrimenkullerin tapuda Şirket'e devrine paralel olarak ve avans niteliğinde olmak üzere Avrasya'ya ödenmesi, ödenen tutarların ileride hesaplanacak faizleri ile birlikte Avrasya'nın payına düşecek hasılat tutarından mahsup edilmesi düzenlenmiştir.

Şirket 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Şirket 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 Şubat 2009 tarihinde 9.509 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

Fakat Şirket, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Şirket tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17 Ekim 2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Şirket sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Şirket ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 Amerikan Doları vadeli senet vermiştir. Şirket, 2011 yılı içerisinde 3.632 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır. Bu parsel için Şirket satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913 ve 1914 parseller 17 Eylül 2012 tarihinde yapılan tevhit işlemi sonucunda 1 pafta 2518 parsel dönüşmüştür.

##### Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 259 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

#### Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Şirket adına kayıtlı olup, 26.905m<sup>2</sup> olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Şirket'e ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Şirket tarafından temlik aldığını ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır. Arsa üzerinde Ekim 2015 tarihi itibarıyla 900 adet konut ve 17 adet ticari ünitelik Ege Vadisi projesinin lansmanı yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 157 adet konutun ön satışı gerçekleşmiştir.

#### Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<i>Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar</i>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Personele borçlar	1.043.644	36.671
Ödenecek Sosyal Güvenlik kanunu ("SGK") primleri	833.160	367.340
<b>Toplam</b>	<b>1.876.804</b>	<b>404.011</b>

#### *Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kullanılmayan izin karşılıkları	859.028	678.619
<b>Toplam</b>	<b>859.028</b>	<b>678.619</b>

#### *Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar*

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1 Ocak</b>	1.282.408	1.313.978
Hizmet maliyeti	314.257	251.634
Aktüeryal kayıp-kazanç	121.058	95.733
Faiz maliyeti	140.856	100.267
Ödenen kıdem tazminatları	(293.517)	(479.204)
<b>31 Aralık</b>	<b>1.565.062</b>	<b>1.282.408</b>

#### Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.426 TL (2015: 4.093 TL) tavanına tabidir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı):

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Türk İş Kanunu'na göre Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen, askere çağrılan veya 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan veya vefat eden ve emeklilik yaşına ulaşmış (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında) personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 4.426 TL ile sınırlanmıştır. Karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden dolayı ortaya çıkacak gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanmıştır. Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Buna göre, toplam yükümlülüğünün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer varsayımları kullanılmıştır:

#### 16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen avanslar (*)	116.858.374	128.596.757
Gelecek aylara ait giderler	-	299.717
<b>Toplam</b>	<b>116.858.374</b>	<b>128.896.474</b>

(\*) Verilen avansların 96.782.287 TL'lik (2015: 96.848.935) tutarı arsa alımları için verilmiş, 20.076.087 TL'lik (2015: 31.747.822) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiştir.

#### 17. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	83.977.336	44.689.635
Personel avansları	1.331.192	10.155
Diğer çeşitli dönen varlıklar	-	2.607.249
<b>Toplam</b>	<b>85.308.528</b>	<b>47.307.039</b>

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	30.301.878	18.368.631
<b>Toplam</b>	<b>30.301.878</b>	<b>18.368.631</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. ERTELENMİŞ GELİRLER

<b>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	4.187
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>4.187</b>

<b>Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	269.674.282	245.125.901
<b>Toplam</b>	<b>269.674.282</b>	<b>245.125.901</b>

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

Şirket' in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 512.800.799 TL'dir. (2015: 543.791.615 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Şirket'in konut teslim tarihleri uyarınca 12 aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı 269.674.282 TL (2015: 245.125.901 TL)'dir.

#### 19. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Ortaklar</b>	<b>%</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>%</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.	38,57	231.402.179	38,57	231.402.179
Avni Çelik	13,18	79.051.121	14,79	88.762.777
Ömer Faruk Çelik	6,29	37.740.487	6,79	40.720.059
Servet Gayrimenkul	3,64	21.854.926	3,64	21.854.926
Ahmet Çelik	1,66	9.934.695	1,66	9.934.695
Diğer	36,67	220.016.592	34,55	207.325.364
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>600.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>600.000.000</b>

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### a) Sermaye (Devamı)

Sermaye Katılımları: Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Şirket'e aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Şirket'in aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına % 9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Şirket'in 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO.66/585 sayılı ile kayda alınmıştır.

##### b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
<b>Toplam</b>	<b>212.888.864</b>	<b>212.888.864</b>

Şirket, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket'e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımının sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Şirket 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket'in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Şirket'in 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### d) Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir.

##### e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	35.261.185	35.261.185
<b>Toplam</b>	<b>35.261.185</b>	<b>35.261.185</b>

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedirler.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

##### f) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal Varlık Değer Artış Fonu	(7.397.851)	(11.084.340)
<b>Toplam</b>	<b>(7.397.851)</b>	<b>(11.084.340)</b>

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar/zararda muhasebeleştirilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### g) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Şirket'in 155.384.797 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2016 tarihli bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2015: geçmiş yıl karları 207.605.333 TL). Şirket'in 31 Aralık 2016 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

##### h) Kar Dağıtım:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

2015 yılı temettü dağıtımı gerçekleşmemiştir.

##### i) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem zararı 10.265.018 TL (31 Aralık 2015: dönem zararı 21.894.501 TL) olup Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında zarar 56.685.745 TL'dir (31 Aralık 2015: zarar 52.220.536 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 441.531.587 TL'dir (31 Aralık 2015: 463.437.907 TL).

#### 20. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Konut ve arsa satışları	309.042.983	260.422.940
Kira gelirleri	4.008.075	2.630.539
Satış İadeleri (-)	(5.860.573)	(2.226.329)
Satış İskontoları (-)	(3.667.990)	(3.381.167)
<b>Toplam</b>	<b>303.522.495</b>	<b>257.445.983</b>

b) Satışların maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Taşeron giderleri	(209.819.736)	(187.715.950)
Arsa maliyeti	(11.492.141)	(18.711.387)
Personel giderleri	(11.056.685)	(9.310.989)
<b>Toplam</b>	<b>(232.368.562)</b>	<b>(215.738.326)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Pazarlama giderleri (-)	(41.590.570)	(40.347.601)
Genel yönetim giderleri (-)	(40.809.595)	(29.192.342)
<b>Toplam</b>	<b>(82.400.165)</b>	<b>(69.539.943)</b>

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Reklam giderleri	(17.526.619)	(15.079.622)
Personel giderleri	(9.993.361)	(9.564.187)
Danışmanlık giderleri	(3.166.577)	(4.219.194)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.694.513)	(2.523.681)
Satış ofisi giderleri	(2.274.345)	(1.893.815)
Komisyon giderleri	(1.327.532)	(1.892.081)
Amortisman giderleri	(1.713.956)	(1.100.620)
Kira giderleri	(993.188)	(842.649)
Haberleşme giderleri	(632.001)	(830.401)
Ulaşım giderleri	(816.531)	(792.462)
Vergi resim ve harç giderleri	(440.321)	(442.885)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(381.674)	(428.973)
Bakım onarım giderleri	(1.784)	(29.750)
Noter giderleri	(6.593)	(6.976)
Diğer giderler	(621.575)	(700.305)
<b>Toplam</b>	<b>(41.590.570)</b>	<b>(40.347.601)</b>

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Vergi resim ve harç giderleri	(16.906.460)	(11.072.864)
Personel giderleri	(6.958.110)	(6.006.091)
Site yönetim giderleri	(3.202.667)	(4.638.088)
Bağış ve yardımlar	(8.720.055)	(2.857.834)
Danışmanlık giderleri	(1.733.350)	(2.231.499)
Kira giderleri	(1.101.781)	(1.130.025)
Ulaşım giderleri	(445.154)	(375.937)
Yemek giderleri	(168.381)	(191.843)
Amortisman giderleri	(176.816)	(128.148)
Ek idari harcamalar	(481.527)	(111.389)
Ofis giderleri	(38.245)	(44.914)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(27.929)	(12.681)
Diğer giderler	(849.120)	(391.029)
<b>Toplam</b>	<b>(40.809.595)</b>	<b>(29.192.342)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Müteahhit maliyeti	(209.329.114)	(187.715.950)
Arsa maliyeti	(11.492.141)	(18.711.387)
Personel giderleri	(28.008.156)	(24.881.267)
Reklam giderleri	(17.526.619)	(15.079.622)
Vergi resim ve harç giderleri	(17.346.781)	(11.515.749)
Danışmanlık giderleri	(4.899.927)	(6.450.693)
Site yönetim giderleri	(3.202.667)	(4.638.088)
Bağış ve yardımlar	(8.720.055)	(2.857.834)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.694.513)	(2.523.681)
Kira giderleri	(2.094.969)	(1.972.674)
Satış ofisi giderleri	(2.274.345)	(1.893.815)
Komisyon giderleri	(1.327.532)	(1.892.081)
Amortisman giderleri	(2.381.394)	(1.228.768)
Ulaşım giderleri	(1.261.685)	(1.168.399)
Haberleşme giderleri	(632.001)	(830.401)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(409.603)	(441.654)
Yemek giderleri	(168.381)	(191.843)
Ek idari harcamalar	(481.527)	(111.389)
Ofis giderleri	(38.245)	(44.914)
Bakım onarım giderleri	(1.784)	(29.750)
Noter giderleri	(6.593)	(6.976)
Diğer giderler	(1.470.695)	(1.091.334)
<b>Toplam</b>	<b>(314.768.727)</b>	<b>(285.278.269)</b>

#### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kambiyo karları	114.840	21.104.460
Reeskont geliri	8.251.224	-
Kur farkı ve tüfe gelirleri	959.262	5.858.636
Tahsil takip gelirleri	1.205.815	1.548.686
Vade farkı gelirleri	22.808.221	19.410.187
Diğer gelirler	7.610.077	1.334.556
<b>Toplam</b>	<b>40.949.439</b>	<b>49.256.525</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER (Devam)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kambiyo Zararları	(6.122.814)	(10.083.883)
Diğer giderler	(5.690.437)	(7.692.966)
<b>Toplam</b>	<b>(11.813.251)</b>	<b>(17.776.849)</b>

#### 25. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kur farkı gelirleri	-	10.660.737
Kar payı ve katılım gelirleri	5.813.316	3.564.336
<b>Toplam</b>	<b>5.813.316</b>	<b>14.225.073</b>

#### 26. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Kur farkı gideri	(75.673.189)	(62.850.924)
Finansman gideri	(11.819.397)	(22.929.566)
Türev finansal araçlardan giderler	(1.145.127)	(15.757.516)
<b>Toplam</b>	<b>(88.637.713)</b>	<b>(101.538.006)</b>

#### 27. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(56.685.745)	(52.220.536)
<b>Pay başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,0945)</b>	<b>(0,0870)</b>

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket 2016 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2016							
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar	Ticari	Ticari olmayan	Finansal Borçlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	108.559.104	-	95.294	-	8.877.381	75.658.076	-	1.281.170
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	1.000.000	-	104.256	-	-	-	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	79.613	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	3.509.498	-	-	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	1.110.343	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	489.740	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	829.174	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	89.896	-	-	-	-	-
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	-	24.548.255	-
S.S. Yenifoça Asmadere Konut	203.205	-	-	-	-	-	-	-
Avni Çelik	-	-	-	-	-	-	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	70.000	-	-	-	-
S.S. Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi	11.275	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>114.962.778</b>	<b>-</b>	<b>1.118.620</b>	<b>70.000</b>	<b>8.877.381</b>	<b>75.658.076</b>	<b>24.548.255</b>	<b>1.281.170</b>

(\*) Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2015				
	Alacaklar		Borçlar		Alacaklar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Uzun vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)	52.701.966	-	103.017	-	-
Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.	1.019.446	-	350.035	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	429.585	-	246.762	-	75.161.716
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	12.490	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	2.522	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	1.000	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	451.333	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	18.365	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	149.265	-	-
Avni Çelik	-	-	-	795.725	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	70.000	-
<b>Toplam</b>	<b>54.167.009</b>	<b>-</b>	<b>1.318.777</b>	<b>865.725</b>	<b>75.161.716</b>

(\*) Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2016							
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Fiyat İskontosu	Satış Gelirleri	Maddi Olmayan Duran Varlık Alımı	Faiz Gideri	Diğer Gelirler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.575.708	-	99.599	531.678	227.492.059	11.541.211	56.878	891.540
Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	494.000	611.255	-	-	69.788	-	-	11.017
Dekor's Mekan Tas. ve Dek. Tic. A.Ş.	10.406	-	-	-	-	-	-	10.406
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.259.930	382.027	1.533.980	-	-	-	-	170
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	323.337	-	-	-	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşlt.San. ve Tic. A.Ş.	-	38.564	-	-	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	12.376	-	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	1.189.974	-	229	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik Sanayi	-	-	-	-	-	-	-	4.733
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve	12.382	66.581	8.031	-	1.278.533	-	-	11.017
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	2.213
Sinpaş Holding A.Ş.	324.700	165.220	291.742	-	-	-	-	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	457.542	541.579	-	-	-	-	-
Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş.	315	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>10.190.752</b>	<b>1.733.565</b>	<b>2.475.160</b>	<b>531.678</b>	<b>228.840.380</b>	<b>11.541.211</b>	<b>56.878</b>	<b>931.096</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2015						
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Fiyat İskontosu	Satış Gelirleri	Faiz Geliri	Diğer Gelirler
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.164.507	1.377.209	1.274.575	-	2.307.372	-	555.790
Dekors Mekan Tas.Dek.ve Tic. A.Ş.	3.952.928	17.930	-	-	252.846	-	-
Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.	1.066.321	289.472	-	-	3.795	-	130
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	935.802	-	233.391	38.384	153.734.083	-	258.035
Sinpaş Holding A.Ş.	391.160	363.595	466.671	-	9.346	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş ve Taah. Ltd. Şti.	294.678	-	-	-	-	-	-
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.	150.290	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	15.676	17.102	17.354	-	-	-	847
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet A.Ş.	12.789	68.604	16.526	-	-	-	-
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşl. San. Tic. A.Ş.	7.369	202.670	-	-	3.140	-	-
Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Tic.A.Ş.	1.005	-	-	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	14.749	-	-	865	-
Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu	-	61.571	607.071	-	15.257	-	1.447
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	15.000	-	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	48.144	-	-
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	-	10.347	-	-	36.372	-	-
Avni Çelik	-	-	-	-	1.056.570	-	-
Şenay Çelik	-	-	-	-	34.790	-	-
	<b>10.992.525</b>	<b>2.423.500</b>	<b>2.630.337</b>	<b>38.384</b>	<b>157.501.715</b>	<b>865</b>	<b>816.250</b>

## ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2016	1 Ocak- 31 Aralık 2015
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	1.208.675	1.245.546
<b>Toplam</b>	<b>1.208.675</b>	<b>1.245.546</b>

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir.

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 16 açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 18 açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam Borçlar	1.213.295.371	953.264.496
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	20.521.910	119.059.570
<b>Net Borç</b>	<b>1.192.773.461</b>	<b>834.204.926</b>
Toplam Özkaynak	995.452.513	1.048.572.827
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
<b>Özkaynak/borç oranı</b>	<b>%119,82</b>	<b>%79,56</b>

##### b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2016	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	190.620.854	62.477.467	24.548.255	4.127.643	19.271.533
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	62.477.467	-	4.127.643	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	174.478.363	50.560.941	24.548.255	4.127.643	19.271.533
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	16.142.491	11.916.526	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2015	Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	129.328.725	162.744.824	-	22.926.833	117.841.505
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	162.744.824	-	22.926.833	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	123.754.548	115.929.039	-	22.926.833	117.841.505
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	5.574.177	46.815.785	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Vadesi geçen alacaklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	10.409.164	6.718.279
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	6.600.369	8.431.242
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	7.385.540	16.149.322
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	3.663.944	21.091.119
<b>Toplam vadesi geçen alacaklar</b>	<b>28.059.017</b>	<b>52.389.962</b>
<b>Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	<b>28.059.017</b>	<b>52.389.962</b>

## ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

##### Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
Teminatlar	28.059.017	28.059.017	52.389.962	52.389.962
<b>Toplam</b>	<b>28.059.017</b>	<b>28.059.017</b>	<b>52.389.962</b>	<b>52.389.962</b>

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

#### ***b.2) Likidite risk yönetimi***

##### **Likidite riski tablosu:**

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı			1 yıl - 5 yıl arası
		3 Aydan Kısa	3-12 ay arası		
Finansal Borçlanmalar	848.675.123	1.017.660.891	50.140.687	242.209.169	725.311.035
Ticari Borçlar	57.397.304	57.397.304	53.601.161	3.796.143	-
Çalışanlara Sağlanan Fayd. Kaps. Borçlar	1.876.804	1.876.804	1.876.804	-	-
Diğer Borçlar	15.388.384	15.388.384	10.552.346	4.836.038	-
Ertelenmiş gelirler	269.674.282	269.674.282	-	269.674.282	-
Türev Araçlar	14.303.393	14.303.393	-	-	14.303.393
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	2.424.090	2.424.090	859.028	1.565.062	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.555.991	3.555.991	942.760	2.613.231	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>1.213.295.371</b>	<b>1.382.281.139</b>	<b>117.972.786</b>	<b>524.693.925</b>	<b>739.614.428</b>

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı			1 yıl - 5 yıl arası
		3 Aydan Kısa	3-12 ay arası		
Finansal Borçlanmalar	628.293.723	810.443.233	181.220.181	254.993.262	374.229.789
Ticari Borçlar	33.019.863	33.019.863	30.835.995	2.183.868	-
Çalışanlara Sağlanan Fayd. Kaps. Borçlar	404.011	404.011	404.011	-	-
Diğer Borçlar	27.725.698	27.725.698	19.012.468	8.713.230	-
Ertelenmiş gelirler	245.130.088	245.130.088	4.187	245.125.901	-
Türev Araçlar	13.158.266	8.629.220	-	7.346.812	1.282.408
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	1.961.027	1.961.027	678.619	1.282.408	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.571.820	3.571.819	946.956	2.624.863	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>953.264.496</b>	<b>1.130.884.959</b>	<b>233.102.417</b>	<b>522.270.344</b>	<b>375.512.197</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

##### b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Varlıklar	13.412.475	13.698.702
Yükümlülükler	(769.325.165)	(468.879.259)
<b>Net Bilanço pozisyonu</b>	<b>(755.912.690)</b>	<b>(455.180.557)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal Finansal Varlıklar	152.920	2.535.698	9.945.342
Ticari Alacak	985.205	-	3.467.133
Diğer	-	-	-
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>1.138.125</b>	<b>2.535.698</b>	<b>13.412.475</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(41.151.305)	(26.752.260)	(244.067.882)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(27.970.356)	(115.050.003)	(525.257.283)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(69.121.661)</b>	<b>(141.802.263)</b>	<b>(769.325.165)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(67.983.536)</b>	<b>(139.266.565)</b>	<b>(755.912.690)</b>
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(67.983.536)</b>	<b>(139.266.565)</b>	<b>(755.912.690)</b>

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD Doları karşısında	(290.247.660)
Avro karşısında	(516.665.030)
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(755.912.690)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	1.920.049	32.021	745	5.687.688
Ticari Alacak	2.755.198	-	-	8.011.014
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.675.247</b>	<b>32.021</b>	<b>745</b>	<b>13.698.702</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal yükümlülükler	(65.000.902)	(12.501.167)	-	(228.720.331)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Finansal yükümlülükler	(39.684.894)	(39.265.839)	-	(240.158.928)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(104.685.796)</b>	<b>(51.767.006)</b>	<b>-</b>	<b>(468.879.259)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(100.010.549)</b>	<b>(51.734.985)</b>	<b>745</b>	<b>(455.180.557)</b>
<b>Net Yabancı Para Yükümlülük Pozisyonu</b>	<b>(100.010.549)</b>	<b>(51.734.985)</b>	<b>745</b>	<b>(455.180.557)</b>

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

ABD Doları karşısında	(290.790.672)
Avro karşısında	(164.393.088)
İngiliz Sterlini karşısında	3.204
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(455.180.557)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2016</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(23.924.766)	23.924.766	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(23.924.766)</b>	<b>23.924.766</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(51.666.503)	51.666.503	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(51.666.503)</b>	<b>51.666.503</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 + 9)</b>	<b>(75.591.269)</b>	<b>75.591.269</b>	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2015</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(29.079.067)	29.079.067	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(29.079.067)</b>	<b>29.079.067</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık/yükümlülük	(16.439.309)	16.439.309	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(16.439.309)</b>	<b>16.439.309</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında %10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	320	(320)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>320</b>	<b>(320)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 + 9)</b>	<b>(45.518.05)</b>	<b>45.518.056</b>		



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket 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 yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

#### 31. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2016 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Finansal yatırımlar	52.225.271	-	-	52.225.271
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	119.574.303	-	119.574.303
Türev araçlar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>52.225.271</b>	<b>119.574.303</b>	<b>-</b>	<b>171.799.574</b>

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2015 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Finansal yatırımlar	48.538.782	-	-	48.538.782
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	107.705.340	-	107.705.340
Türev araçlar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>48.538.782</b>	<b>107.705.340</b>	<b>-</b>	<b>156.244.122</b>

#### 32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, SAF GYO A.Ş.'de sahip olduğu 61.431.299 adet hisse için ayrılma hakkını kullanmak üzere başvuru yapmış olup, 17.01.2017 tarihi itibarıyla ayrılma hakkı kullanım işlemleri tamamlanmıştır. 61.431.299 adet SAF GYO A.Ş. hissesinin ayrılma hakkı kullanım fiyatı olan 0,8060 TL ile satışı gerçekleştirilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.747.181	167.598.352
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.532.433.271	1.279.046.428
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.258.936	30.032.750
	Diğer Varlıklar		527.308.496	525.159.793
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	848.675.123	628.293.723
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	14.303.393	13.158.266
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	70.000	865.725
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	995.452.513	1.048.572.827
	Diğer Kaynaklar		350.246.855	310.946.782
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
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)	20.521.910	119.059.570
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)	217.322.168	214.148.681
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	10.008.854	52.525.089
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 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
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%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	69%	64%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	7%	10%
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%	0%
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	10%	11%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	87%	61%
8	Vadeli/vadesiz TL/Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0%	0%

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca bireysel 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.

.....