

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2015 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

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

İÇİNDEKİLER		SAYFA
ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU		1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU		4
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU.....		5
ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....		6-22
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-10
NOT 3	FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	11-14
NOT 4	MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	15
NOT 5	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	16
NOT 6	KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	16-17
NOT 7	PAY BAŞINA KAZANÇ	18
NOT 8	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	18-21
NOT 9	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ		22-23

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHİLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık
	Referansları	2015	2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		810.133.963	923.080.117
Nakit ve Nakit Benzerleri		119.080.477	78.494.970
Ticari Alacaklar		221.327.091	204.228.883
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		62.151.425	10.904.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		159.175.666	193.324.582
Diğer Alacaklar		26.770.301	14.870.541
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		26.770.301	14.870.541
Türev Araçlar		-	101.513
Stoklar	3	223.458.018	377.955.976
Peşin Ödenmiş Giderler	3	196.887.191	152.270.501
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.123.124	572.987
Diğer Dönen Varlıklar		21.487.761	94.584.746
Duran Varlıklar		1.267.212.628	1.056.401.446
Ticari Alacaklar		99.549.802	124.966.983
-İlişkili Taraflardan Alacaklar		62.288.254	23.260.889
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		37.261.548	101.706.094
Diğer Alacaklar		11.545.387	2.242.191
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		11.545.387	2.242.191
Stoklar	3	914.157.286	793.937.660
Türev Araçlar		-	2.497.737
Finansal Yatırımlar		66.971.230	61.441.496
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		27.228.481	21.822.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	102.474.921	6.267.000
Maddi Duran Varlıklar	4	21.043.179	20.059.631
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	142.258	207.875
Diğer Duran Varlıklar		24.100.084	22.958.607
TOPLAM VARLIKLAR		2.077.346.591	1.979.481.563

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHİLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR	Referansları		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		412.923.878	356.535.776
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	-	68.711.039
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	337.330.449	229.218.527
Ticari Borçlar		25.300.020	38.478.084
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		839.059	216.409
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		24.460.961	38.261.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.284.611	1.236.395
Diğer Borçlar		16.642.625	15.710.561
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		71.200	66.400
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.571.425	15.644.161
Ertelenmiş Gelirler	3	62.029	1.763.894
Kısa Vadeli Karşılıklar		573.033	752.756
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		573.033	752.756
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		31.731.111	664.520
Uzun Vadeli Yükümlülükler		589.243.544	469.417.977
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	345.867.580	331.455.886
Ertelenmiş Gelirler	3	191.966.497	136.648.113
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.262.804	1.313.978
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.262.804	1.313.978
Diğer Borçlar	3	50.146.663	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		50.146.663	-
ÖZKAYNAKLAR		1.075.179.169	1.153.527.810
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.075.179.169	1.153.527.810
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(762.293)	(537.713)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(762.293)	(537.713)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		7.348.108	1.818.374
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		7.348.108	1.818.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.261.185	30.551.325
Geçmiş Yıllar Karı		207.341.333	162.584.354
Net Dönem (Zararı) / Karı		(43.653.795)	89.466.839
TOPLAM KAYNAKLAR		2.077.346.591	1.979.481.563

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2015	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2014	
	SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	217.747.369	42.531.276	374.973.046	169.455.685	
Satışların Maliyeti (-)	(178.158.062)	(35.445.352)	(295.636.023)	(130.768.852)	
BRÜT KAR	39.589.307	7.085.924	79.337.023	38.686.833	
Pazarlama Giderleri (-)	(31.838.473)	(8.333.506)	(29.311.984)	(9.966.696)	
Genel Yönetim Giderleri (-)	(18.584.438)	(4.093.577)	(20.662.288)	(5.987.868)	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	20.873.317	403.913	-	-	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	82.257.810	34.828.373	20.062.072	4.067.851	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(28.804.506)	(13.434.051)	(14.714.616)	(3.335.052)	
ESAS FAALİYET KARI	63.493.017	16.457.076	34.710.207	23.465.068	
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	264.000	264.000	8.944.144	4.686.324	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	757.307	188.302	15.014.645	2.735.576	
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI	64.514.324	16.909.378	58.668.996	30.886.968	
Finansal Gelirler	7.712.457	2.931.963	42.494.768	2.916.561	
Finansal Giderler (-)	(115.880.576)	(53.036.393)	(60.517.766)	(17.505.072)	
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI	(43.653.795)	(33.195.052)	40.645.998	16.298.457	
DÖNEM (ZARARI) / KARI	(43.653.795)	(33.195.052)	40.645.998	16.298.457	
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	6	(0,073)	(0,056)	0,068	0,027
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç /Kayıpları	(224.580)	(359.825)	(159.407)	1.822	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / (Kayıpları)	5.529.734	614.415	(12.169.372)	(15.974.789)	
DİĞER KAPSAMLI GELİR	5.305.154	254.590	(12.328.779)	(15.972.967)	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(38.348.641)	(32.940.462)	28.317.219	325.490	

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	8.576.938	-	26.435.818	148.154.854	18.545.007	1.071.357.248
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	18.545.007	(18.545.007)	-
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	4.115.508	(4.115.508)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(12.169.372)	(159.407)	-	-	40.645.998	28.317.219
30 Eylül 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	(3.592.434)	(159.407)	30.551.326	162.584.353	40.645.998	1.099.674.467
1 Ocak 2015 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	1.818.374	(537.713)	30.551.325	162.584.354	89.466.839	1.153.527.810
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	89.466.839	(89.466.839)	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	-	-	-	-	-	-	4.709.860	(4.709.860)	-	-
Ödenen temettüleri	-	-	-	-	-	-	-	(40.000.000)	-	(40.000.000)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	5.529.734	(224.580)	-	-	(43.653.795)	(38.348.641)
30 Eylül 2015 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	(5.664.156)	62.419.923	7.348.108	(762.293)	35.261.185	207.341.333	(43.653.795)	1.075.179.169

İlişkitedeki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 VE 2014 TARİHİLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014
A.İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		147.599.515	(16.863.349)
Net dönem (Zararı) Karı		(43.653.795)	40.645.998
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:		91.037.783	(16.268.725)
- Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.939.119	3.055.919
- Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		47.271.341	(26.790.727)
- Kar payı gelirleri		(7.712.457)	(2.330.047)
- Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		70.698.194	33.546.435
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri		-	(5.647.011)
- İştiraklerin dönem kar/(zararlarında) Şirket'in payı		(757.307)	(15.014.645)
- Prim karşılığı		-	-
- Kullanılmayan izin karşılığı		(179.723)	(118.835)
- Kıdem tazminatı karşılığı		263.926	327.319
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değerlendirme artış		(23.084.560)	-
- Türev araçlardan kaynaklanan değişimler		2.599.250	(3.297.133)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		93.592.887	(43.301.870)
- İlişkili taraflardan olan alacaklardaki azalışla ilgili düzeltmeler		(90.274.489)	298.492
- Ticari alacaklardaki artışla ilgili düzeltmeler		98.593.462	36.042.452
- Stoklardaki değişim	3	(38.845.029)	79.569.955
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki ve yükümlülüklerdeki azalış / (artış)		37.250.669	4.240.251
- İştiraklerdeki artış		(4.648.908)	-
- Ticari borçlardaki artış		(13.800.714)	(34.236.860)
- Finansal yatırımlardaki artış		-	118.927
- Ertelenmiş gelirlerdeki azalış		53.616.519	(130.454.410)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)		50.769.313	(511.163)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)		932.064	1.630.486
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		140.976.875	(18.924.597)
- Ödenen vergiler		(550.137)	15.287
- Ödenen kıdem tazminatı		(539.680)	(284.086)
- Alınan kar payları		7.712.457	2.330.047
B.YATIRIM FAALİYETLERİNDE (KULLANILAN) / SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI		(42.857.050)	3.601.059
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.857.050)	(2.181.740)
- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	135.788
- Ödenen Temettü		(40.000.000)	-
- Alınan temettüler		-	5.647.011
C.FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(64.156.958)	26.450.644
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		277.784.072	160.361.838
- Banka Kredilerine ilişkin nakit giriş çıkışları, net		(341.941.030)	(133.911.194)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		40.585.507	13.188.354
DÖNEM BAŞINDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		78.494.970	59.995.088
DÖNEM SONUNDAKİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		119.080.477	73.183.442

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Sinpaş” veya “Şirket”) temel faaliyet konusu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. 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 kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2014: %49). Şirket’in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla personel sayısı 208 kişidir (31 Aralık 2014: 204).

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

İştirak

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

Promotors Otomotiv Turizm Yatçılık ve Taşımacılık
Elektronik Sanayi ve Dış Ticaret Limited Şirketi

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.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 30 Ekim 2015 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Eylül 2015 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.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket’ in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK’nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayımlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2010 - 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS’nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- 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 ediminde 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 asmaları, kauçuk ağacı, palımye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41 kapsamında çıkararak TMS 16’ nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 42 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 değişiklikte 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.
- TFRS 14, “Düzenleyici erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenleyici 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 muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 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 değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklıklara ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı)

- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine 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.
- TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmaktadır.
- 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 muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden 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 karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- 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.

2.3 TMS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1 No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde sınıflandırdığı 73.213.784 TL tutarındaki I-Tower, Bursa Modern, Aquacity 2010, İstanbul Sarayları, İncek Life projelerine ilişkin ticari üniteleri 2 Mart 2015 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırma kararı almıştır. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirdiği stokları gerçeğe uygun değeri üzerinden finansal tablolarına yansıtmıştır.

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

i. Stoklar

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Tamamlanan konutlar (*)	223.370.895	377.670.764
Ticari mallar	87.123	285.212
	223.458.018	377.955.976
	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
Arsalar (**)	675.793.035	666.389.843
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	238.364.251	127.547.817
	914.157.286	793.937.660

(*) Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli stoklar içerisinde sınıflandırdığı 73.213.784 TL tutarındaki I-Tower, Bursa Modern, Aquacity 2010, İstanbul Sarayları, İncek Life projelerine ilişkin ticari üniteleri 5 Mart 2015 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırma kararı almıştır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirdiği stokları gerçeğe uygun değeri üzerinden finansal tablolarına yansıtmıştır.

(**) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket’in peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Verilen avanslar (*)	196.457.142	151.895.000
Gelecek aylara ait giderler	430.049	375.501
	196.887.191	152.270.501

(*) Verilen avansların 125.766.138 TL’si arsa alımından (31 Aralık 2014: 128.729.902 TL), 37.243.500 TL’si hasılat paylaşımından, 24.738.295 TL’si geliştirilmekte olan konut projeleri için müteahhit firmalarına ödenen hakediş avansından (31 Aralık 2014: 23.165.098 TL), 8.709.209 TL’si diğer çeşitli bakiyelerden oluşmaktadır.

ii. Finansal borçlar

<u>Finansal Borçlar</u>	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
Kısa vadeli borçlanmalar	-	68.711.039
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	337.330.449	229.218.527
Uzun vadeli borçlanmalar	345.867.580	331.455.886
Toplam borçlanmalar	683.198.029	629.385.452

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	<u>30 Eylül 2015</u>	<u>31 Aralık 2014</u>
1 yıl içerisinde ödenecek	337.330.449	297.929.566
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	145.729.860	225.322.910
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	163.256.454	88.421.903
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	22.522.419	11.942.663
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	14.358.847	5.768.410
	683.198.029	629.385.452

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	30 Eylül 2015		Uzun Vadeli Borçlanmaların	
	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli Borçlanmalar	Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	12%-16%	-	99.544.511	60.102.799
USD	3%-6%	-	199.295.103	147.825.378
EUR	5-6%	-	38.490.835	137.939.403
		-	337.330.449	345.867.580

Para birimi	31 Aralık 2014		Uzun Vadeli Borçlanmaların	
	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli Borçlanmalar	Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	10-16%	-	12.864.989	86.385.278
USD	3-9%	68.711.039	202.461.768	205.876.198
EUR	3-6%	-	13.891.770	39.194.410
		68.711.039	229.218.527	331.455.886

Aşağıda, Şirket'in önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

34 milyon TL tutarındaki kredi 1 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlamıştır ve vade sonu olan 1 Aralık 2015 tarihine kadar devam edecektir.

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

15 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 6 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi vade sonu olan 1 Haziran 2016 tarihidir.

20 milyon TL tutarındaki kredi 3 Şubat 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 1 Şubat 2016 tarihidir.

20 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 15 Haziran 2015 tarihinde başlamış vade sonu olan 13 Haziran 2017 tarihine kadar devam edecektir.

10.9 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 10 Haziran 2014 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 10 Haziran 2015 tarihinde başlamış ve vade sonu olan 10 Mayıs 2019 tarihine kadar devam edecektir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

14 milyon Avro tutarındaki kredi 13 Mart 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Mart 2018 tarihidir.

17 milyon ABD Doları tutarındaki kredi 6 Mayıs 2015 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 11 Mayıs 2018 tarihidir.

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

iv. Ertelemiş gelirler

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	62.029	1.763.894
	62.029	1.763.894
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	191.966.497	136.648.113
	191.966.497	136.648.113

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 417.559.029 TL'dir (2014: 276.537.505 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

v. Diğer Borçlar

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		
Diğer Borçlar (*)	50.146.663	-
	50.146.663	-

(*) Bakiye Şirket hissedarlarından Avni Çelik'ten alınan tutardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2015 itibarıyla faiz oranı % 0' dır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait maddi ve maddi olmayan duran varlıkların hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	41.670.937	1.533.616
Alımlar	2.846.730	10.320
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.517.667	1.543.936

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2015 itibarıyla açılış bakiyesi	(21.611.306)	(1.325.741)
Dönem gideri	(1.863.182)	(75.937)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.474.488)	(1.401.678)
30 Eylül 2015 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.043.179	142.258

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	42.856.450	1.479.203
Alımlar	2.130.381	51.359
Çıkışlar	(216.943)	-
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	44.769.888	1.530.562

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2014 itibarıyla açılış bakiyesi	(20.643.009)	(1.135.949)
Dönem gideri	(2.908.329)	(147.590)
Çıkışlar	81.155	-
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	(23.470.183)	(1.283.539)
30 Eylül 2014 itibarıyla kapanış bakiyesi	21.299.705	247.023

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2015 ve 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Projeler		01.01.2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun Değer Değişimi	30.09.2015
I Tower	Ticari Ünite	-	-	-	31.968.365	13.456.880	45.425.245
Aquacity Projesi	Ticari Ünite	-	-	-	5.056.427	8.856.573	13.913.000
Ege Boyu Projesi	Ticari Ünite	-	-	-	4.712.350	1.175.650	5.888.000
İncek Life Projesi	Ticari Ünite	-	-	-	231.347	134.653	366.000
Bursa Modern Projesi	Ticari Ünite	-	-	-	18.958.962	(3.491.559)	15.467.403
Bursa Trilya	Sosyal Tesis	6.267.000	-	-	-	580.272	6.847.272
İstanbul Sarayları Projesi	Ticari Ünite	-	-	-	12.195.909	2.372.091	14.568.000
		6.267.000	-	-	73.123.361	23.084.560	102.474.921

Projeler		01.01.2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun Değer Değişimi	30.09.2014
Bursa Trilya	Sosyal Tesis	6.457.000	-	-	-	-	6.457.000
		6.457.000	-	-	-	-	6.457.000

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

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Davalar:

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren dokuz aylık ara dönem içerisinde, 31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklamalarımız bulunmaktadır ;

Açıklamalar:

Şirketin İstanbul ili, Sancaktepe İlçesinde bulunan Aydos Country Projesinin 9006 ada 3 parselimizi kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı hakkında, tarafı olmadığımız İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2013 /2264 Esas sayılı dosyasında görülen davada verilen karar sonrasında, yine tarafı olmadığımız, Sağlık Bakanlığı tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne açılmış olan İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2013/2194 Esas sayılı dosyasından verilmiş olan 1/1000 Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin karar, Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü yazısı ile Sancaktepe Belediye Başkanlığı'na ve Şirketimize bildirilmiştir.

Ancak, Sağlık Bakanlığı tarafından İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne karşı açılmış olan İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2013/2194 Esas sayılı dosyasından verilmiş olan 1/1000 Uygulama İmar Planının iptaline ilişkin kararın verilmesi akabinde, davaya neden olan tüm gerekçelerin dava süreci içerisinde teknik olarak mevcut imar planı çerçevesinde ortadan kalkmış olduğunun Sağlık Bakanlığınca tespit edilmesi nedeni ile Sağlık Bakanlığın tarafından davadan feragat edilmiş olup, dosya Danıştay aşamasındadır.

Mahkemenin ilgili imar planlarının iptaline ilişkin teknik gerekçelerini ortadan kaldırarak düzenleyecek şekilde Sancaktepe Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 1/1000 Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Nazım İmar Planı çalışmaları başlatılmış ve kamuya duyurulduğu şekli ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince alınan Eylül 2015 tarihli meclis kararınca 1/5000 Nazım İmar Planı onaylanmıştır. Dolayısıyla İdare Mahkemesince iptaline karar verilmiş olan 1/1000 Uygulama İmar Planı ile ilgili davada da, davacı Sağlık Bakanlığı davadan feragat etmiştir.

Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planındaki yapılaşma koşulları, mevcut ve meri yapı ruhsatlarımızın devamlılığını teyit etmektedir.

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. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 74.692.430 TL'dir (31 Aralık 2014: 105.909.683TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak - 30 Eylül 2015 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2015	1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014
Pay başına (zarar) / kar				
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem (zararı) / karı	(43.653.795)	(33.195.052)	40.645.998	16.298.457
Pay başına (zarar) / kar (TL)	(0,073)	(0,055)	0,068	0,027

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2015			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari Alacak	11.574.565	3.803.294	-	-
2.a Parasal Finansal Varlıklar (Kasa Banka Hesapları Dahil)	30.321.616	3.180.696	6.032.494	745
3. Diğer	120.065.793	39.452.500	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	161.961.974	46.436.490	6.032.494	745
9. Toplam Varlıklar (4)	161.961.974	46.436.490	6.032.494	745
11. Finansal Yükümlülükler	(237.785.939)	(65.486.512)	(11.250.683)	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (11)	(237.785.939)	(65.486.512)	(11.250.683)	-
15. Finansal Yükümlülükler	(285.764.783)	(48.574.041)	(40.319.012)	-
16. İlişkili taraflardan Diğer Borçlar	(50.146.664)	(16.477.726)	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (15+16)	(335.911.447)	(65.051.767)	(40.319.012)	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(573.697.386)	(130.538.279)	(51.569.695)	-
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların Net Varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	(161.002.666)	(7.697.650)	(40.212.910)	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	(161.002.666)	(7.697.650)	(40.212.910)	-
20.Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9+18+19)	(572.738.078)	(91.799.439)	(85.750.111)	745
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük pozisyonu (TFRS 7.B23) (1+2a+3-10-11-12a-14-15-16)	(411.735.412)	(84.101.789)	(45.537.201)	745
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini
1. Ticari Alacak	4.921.121	2.122.179	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.680.191	379.311	282.819	795
3. Diğer	91.486.402	39.452.500	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	98.087.714	41.953.990	282.819	795
9. Toplam Varlıklar (4)	98.087.714	41.953.990	282.819	795
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	(285.064.577)	(116.940.277)	(4.924.937)	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	(285.064.577)	(116.940.277)	(4.924.937)	-
15. Finansal Yükümlülükler	(245.070.608)	(88.781.835)	(13.895.278)	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15)	(245.070.608)	(88.781.835)	(13.895.278)	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	(530.135.185)	(205.722.112)	(18.820.215)	-
19. Finansal durum tablosu dışı döviz cinsinden türev araçların Net Varlık /yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	(91.479.105)	(9.352.731)	(24.742.460)	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	-	-	-	-
19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı	(91.479.105)	(9.352.731)	(24.742.460)	-
20.Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük Pozisyonu (9+18+19)	(523.526.576)	(173.120.853)	(43.279.856)	795
21.Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık/Yükümlülük pozisyonu (TFRS 7.B23) (1+2a+3-10-11-12a-14- 15)	(432.047.471)	(163.768.122)	(18.537.396)	795
25. İhracat	-	-	-	-
26. İthalat	-	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30.09.2015	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(25.594.697)	25.594.697
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(25.594.697)	25.594.697
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(15.579.187)	15.579.187
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(15.579.187)	15.579.187
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	344	(344)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	344	(344)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(41.173.540)	41.173.540
	31.12.2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(37.976.190)	37.976.190
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(37.976.190)	37.976.190
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(5.228.843)	5.228.843
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(5.228.843)	5.228.843
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	286	(286)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	286	(286)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(43.204.747)	43.204.747

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. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artış ifade eder.

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yayın tarihi itibarıyla bilanço tarihinden sonra açıklanacak önemli bir husus bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	186.051.707	142.535.716
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.240.090.225	1.178.160.636
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	27.228.481 623.976.178	21.822.266 636.962.945
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.077.346.591	1.979.481.563
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	683.198.029	629.385.452
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	71.200	66.400
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.075.179.169 318.898.193	1.153.527.810 196.501.901
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.077.346.591	1.979.481.563

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	119.080.477	78.494.970
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	245.502.085	293.423.393
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2015 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	K/D	10%	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	50%	60%	60%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	50%	10%	8%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	49%	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	B2/D	20%	12%	15%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	10%	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	500%	64%	55%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	(A2-A1)/D	10%	6%	4%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, SPK'nın “Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tesbliği” uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.