

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu, konsolide nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca ; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, Yönetim Kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, Yönetim Kurulu'nun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, Yönetim Kurulu'na sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 24 Mayıs 2013 tarihinde kurmuş olup, komite 3 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik 4 defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2014

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR		1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....		3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU		4
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....		5-6
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR		7-74
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-29
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	30
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	30-31
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	32-33
NOT 6	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	34-35
NOT 7	DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	36
NOT 8	STOKLAR.....	37
NOT 9	ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	38
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	41
NOT 13	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	42-46
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	46-47
NOT 15	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	48
NOT 16	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	48
NOT 17	ERTELENMİŞ GELİRLER.....	49
NOT 18	ÖZKAYNAKLAR	50-53
NOT 19	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	54
NOT 20	PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	54-55
NOT 21	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	56
NOT 22	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	56
NOT 23	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	57
NOT 24	FİNANSAL GELİRLER.....	57
NOT 25	FİNANSAL GİDERLER	57
NOT 26	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	58
NOT 27	PAY BAŞINA KAZANÇ	58
NOT 28	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	59-63
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	63-70
NOT 30	FİNANSAL ARAÇLAR	71-73
NOT 31	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	73
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ		74

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3	
		Cari Dönem 31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.343.016.968	1.083.342.272
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	59.995.088	51.071.329
Ticari Alacaklar	6	224.480.249	238.225.609
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	28	326.292	480.628
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	224.153.957	237.744.981
Diğer Alacaklar	7	12.184.673	12.045.814
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	12.184.673	12.045.814
Stoklar	8	623.396.323	540.556.082
Diğer Dönen Varlıklar	16	60.595.245	70.609.165
Peşin Ödenmiş Giderler	15	362.028.945	170.793.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	336.445	40.817
Duran Varlıklar		960.882.875	1.010.424.450
Ticari Alacaklar	6	114.370.556	149.569.585
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		114.370.556	149.569.585
Diğer Alacaklar	7	2.295.250	1.839.175
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.295.250	1.839.175
Stoklar	8	662.077.143	600.374.941
Finansal Yatırımlar	4	68.200.060	60.212.666
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	9	6.033.453	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	6.457.000	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	11	22.213.441	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	343.254	688.727
Diğer Duran Varlıklar	16	78.892.718	89.953.178
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	60.439.750
TOPLAM VARLIKLAR		2.303.899.843	2.093.766.722

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2013	2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		854.834.635	606.847.833
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	68.582.985	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	143.625.649	6.094.603
Ticari Borçlar	6	100.666.593	130.219.566
- İlişkili Taraflara Borçlar	28	3.407.795	8.029.678
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	6	97.258.798	122.189.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.456.142	1.326.832
Ertelenmiş Gelirler	17	517.556.703	264.252.415
Diğer Borçlar	7	17.960.517	15.873.731
- İlişkili Taraflara Borçlar	28	73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	17.887.517	15.800.731
Kısa Vadeli Karşılıklar		794.532	571.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	794.532	571.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	4.191.514	6.047.794
Uzun Vadeli Yükümlülükler		377.707.960	412.094.042
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	375.334.685	221.415.708
Ticari Borçlar	6	-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		-	3.391.397
Ertelenmiş Gelirler	17	1.702.832	186.894.904
Uzun Vadeli Karşılıklar		670.443	392.033
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	670.443	392.033
ÖZKAYNAKLAR		1.071.357.248	1.074.824.847
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.071.357.248	1.074.824.847
Ödenmiş Sermaye	18	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	18	212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	18	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18	62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		8.576.938	589.544
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu	18	8.576.938	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	26.435.818	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karı	18	148.154.854	108.385.071
Net Dönem Karı		18.545.007	75.786.232
TOPLAM KAYNAKLAR		2.303.899.843	2.093.766.722

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	19	522.414.873	603.909.733
Satışların Maliyeti (-)	19	(380.004.153)	(484.547.984)
BRÜT KAR		142.410.720	119.361.749
Pazarlama Giderleri (-)	20	(46.473.243)	(47.119.020)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(44.793.862)	(33.138.274)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	55.101.913	36.995.269
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(60.145.951)	(14.646.588)
FAALİYET KARI		46.099.577	61.453.136
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		198.000	12.669.909
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(219.660)	(97.944)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	9	7.329.506	383.079
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		53.407.423	74.408.180
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	24	43.156.400	58.796.959
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	25	(78.018.816)	(57.418.907)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		18.545.007	75.786.232
DÖNEM KARI		18.545.007	75.786.232
Pay Başına Kazanç		0,031	0,146
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer artışı / (azalışı)	4 - 17	7.987.394	(21.504.523)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.987.394	(21.504.523)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		26.532.401	54.281.709

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Birikmiş Karlar			Özkaynak Toplamı
							Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2012 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)		22.094.067	9.673.982	140.010.918	9.119.540	1.050.543.138
Geçmiş yıllar karının transferi	18	-	-	-	-	-	10.745.387	(140.010.918)	140.010.918	10.745.387
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	18	-	-	-	-	-	-	-	(10.745.387)	(10.745.387)
Ödenen temettüleri	18	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(21.504.523)	-	75.786.232	-	54.281.709
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)		589.544	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847
Geçmiş yıllar karının transferi	18	-	-	-	-	-	-	(75.786.232)	75.786.232	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	18	-	-	-	-	-	6.016.449	-	(6.016.449)	-
Ödenen temettüleri	18	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	7.987.394	-	18.545.007	-	26.532.401
31 Aralık 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)		8.576.938	26.435.818	18.545.007	148.154.854	1.071.357.248

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN

DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2013	2012
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN			
Net dönem karı		18.545.007	75.786.232
Net dönem karının işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	5.785.675	6.964.965
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	6-22-23	4.719.958	6.961.571
- Kar payı gelirleri	22	(2.285.749)	(172.888)
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili düzeltmeler	22-23	-	(1.720.472)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	10	219.660	(156.660)
- Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	21	-	(740)
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri		(198.000)	(12.669.909)
- İştiraklerin dönem kar/(zararlarında) Grup'un payı	9	(7.329.506)	(383.079)
- Kullanılmayan izin karşılığı	14	223.190	278.354
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	542.535	337.998
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		77.996.426	103.208.460
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	6-26	154.336	30.733.265
- Ticari alacaklardaki artış	6	48.790.053	(118.077.305)
- Stoklardaki artış / (azalış)	8	(144.542.443)	108.541.492
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	7-15	(112.043.263)	(126.193.606)
- Ticari borçlardaki artış	6	(33.042.445)	21.564.533
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	4	-	19.408.322
- Ertelenmiş gelirlerdeki azalış / (artış)	16	68.112.216	(74.106.006)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	6-26	(4.621.883)	(5.984.313)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	7-14	2.086.786	(606.410)
İşletme sermayesindeki değişim		(97.110.217)	(41.511.568)
- Ödenen vergiler	15	(295.628)	(75.368)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	(264.125)	(130.385)
- Alınan kar payları	24	2.285.749	172.888
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(95.384.221)	(41.544.433)
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(3.817.679)	(20.534.237)
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	699.857	2.948.772
- İştirak Sermaye Azaltımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.430.000	-
- Alınan temettüler	4	198.000	12.669.909
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		14.510.178	(4.915.556)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Ödenen Temettüleri	17	(30.000.000)	(30.000.000)
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	259.726.957	201.741.236
- Kredi Geri Ödemeleri	5	(139.929.155)	(102.071.063)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit		<u>89.797.802</u>	<u>69.670.173</u>
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		8.923.759	23.210.184
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		<u>51.071.329</u>	<u>27.861.145</u>
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		<u>59.995.088</u>	<u>51.071.329</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar 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 ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Grup, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Grup'un ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Avni Çelik'tir.

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 215 kişidir. (31 Aralık 2012: 249) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki konsolide 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup'un, konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait konsolide finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un konsolide finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklık ve İştiraki muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılarak düzenlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup'un cari dönem konsolide finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmaları bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem konsolide finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır.

Nakit akım tablosunun UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının öngördüğü gösterimlerle uyumlaştırılması amacıyla 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nakit akım tablosunda sınıflandırmalar yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile yeniden düzenlenen; 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak - 31 Aralık 2012 dönemi kar veya zarar tablosu önceden raporlanan finansal tablolarla mutabakatı aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	Daha Önce Raporlanan 31.12.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012
Dönen varlıklar:	1.083.342.272	-	1.083.342.272
Nakit Ve Nakit Benzerleri	51.071.329	-	51.071.329
Ticari Alacaklar	238.225.609	-	238.225.609
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	480.628	-	480.628
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	237.744.981	-	237.744.981
Diğer Alacaklar	19.994.420	(7.948.606)	12.045.814
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.994.420	(7.948.606)	12.045.814
Stoklar	540.556.082	-	540.556.082
Peşin Ödenmiş Giderler	-	170.793.456	170.793.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	40.817	40.817
Diğer Dönen Varlıklar	233.494.832	(162.885.667)	70.609.165
Duran Varlıklar	1.010.424.450	-	1.010.424.450
Ticari Alacaklar	151.408.760	(1.839.175)	149.569.585
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	151.408.760	(1.839.175)	149.569.585
Diğer Alacaklar	-	1.839.175	1.839.175
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	1.839.175	1.839.175
Stoklar	600.374.941	-	600.374.941
Özkaynak Yöntemiyle			-
Değerlenen Yatırımlar	16.133.947	-	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.676.660	-	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	24.535.821	-	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	688.727	-	688.727
Finansal Varlıklar	60.212.666	-	60.212.666
Peşin Ödenmiş Giderler	-	60.439.750	60.439.750
Diğer Duran Varlıklar	150.392.928	(60.439.750)	89.953.178
TOPLAM VARLIKLAR	2.093.766.722	-	2.093.766.722

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 31.12.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler	606.847.833	-	606.847.833
Kısa Vadeli Borçlanmalar	182.461.550	-	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.094.603	-	6.094.603
Ticari Borçlar	130.437.625	-	130.292.566
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	8.029.678	-	8.029.678
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	122.407.947	(145.059)	122.262.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	1.326.832	1.326.832
Diğer Borçlar	286.265.188	(270.464.457)	15.800.731
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	286.265.188	(270.464.457)	15.800.731
Ertelenmiş Gelirler	-	264.252.415	264.252.415
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.588.867	(1.017.525)	571.342
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.588.867	(1.017.525)	571.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	6.047.794	6.047.794
Uzun Vadeli Yükümlülükler	412.094.042	-	412.094.042
Uzun Vadeli Borçlanmalar	221.415.708	-	221.415.708
Ticari Borçlar	3.391.397	-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Tarafalara Borçlar	3.391.397	-	3.391.397
Diğer Borçlar	186.894.904	(186.894.904)	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	392.033	-	392.033
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	392.033	-	392.033
Ertelenmiş Gelirler	-	186.894.904	186.894.904
Özkaynaklar	1.074.824.847	-	1.074.824.847
Ödenmiş Sermaye	600.000.000	-	600.000.000
Sermaye Rezervleri	212.888.864	-	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	(5.664.156)	-	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	62.419.923	-	62.419.923
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler			
Yeniden Değerleme Ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	589.544	-	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20.419.369	-	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karları	108.385.071	-	108.385.071
Net Dönem Karı	75.786.232	-	75.786.232
TOPLAM KAYNAKLAR	2.093.766.722	-	2.093.766.722

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 31.12.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012
Hasılat	603.909.733	-	603.909.733
Satışların maliyeti (-)	(484.547.984)	-	(484.547.984)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	119.361.749	-	119.361.749
Pazarlama Giderleri (-)	(47.119.020)	-	(47.119.020)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(33.138.274)	-	(33.138.274)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.932.807	25.062.462	36.995.269
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.753.100)	(11.893.488)	(14.646.588)
Esas Faaliyet Karı	48.284.162	13.168.974	61.453.136
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	12.669.909	12.669.909
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(97.944)	(97.944)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	383.079	-	383.079
Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı /Zararı	48.667.241	25.740.939	74.408.180
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	96.529.330	(37.732.371)	58.796.959
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(69.410.339)	11.991.432	(57.418.907)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Zararı/Karı	75.786.232	-	75.786.232

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Grup'un bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Kuruluş ve faaliyet yeri</u>	<u>Sermayedeki pay oranı %</u>	<u>Oy kullanma hakkı oranı %</u>	<u>Ana Faaliyeti</u>
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	99,99	99,99	Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide gelir tablosuna dahil edilir. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır. Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağlı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm* standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler:

Grup'un önemli derecede etkide bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Kuruluş ve faaliyet	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012		
Ottoman Gayrimenkul Gayrimenkul Yatırım İnş. Tic. A.Ş. ("Ottoman")	İstanbul	% 24,9	% 24,9	% 24,9	İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek

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

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS/UMS 1'deki değişiklikler, "Finansal tabloların sunumu"; diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde gelir tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırılması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS /UMS 19'daki değişiklik: "Çalışanlara sağlanan faydalar"; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.
- TFRS/UFRS 1'deki değişiklikler, "Uluslararası finansal raporlama standartlarının ilk kez uygulanması": devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS/UMS 20'e ilaveler getirilerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS/UFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS/UFRS 7'deki değişiklik, "Finansal araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS/UFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS/UFRS 10,11 ve 12’de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS/UFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011 ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde beş başlığı içerir. Bu değişiklikler:
 - TFRS/UFRS 1, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’
 - TMS/UMS 1, ‘Finansal tabloların sunumu’
 - TMS/UMS 16, ‘Maddi duran varlıklar’
 - TMS/UMS 32, ‘Finansal Araçlar; Sunumları’
 - TMS/UMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’
- TFRS/UFRS 10, ‘Konsolide finansal tablolar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 10’un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlanmasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik olarak muhasebe gerekliliklerini düzenlemektedir.
- TFRS/UFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS/UFRS 12, ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümü' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değerlerin tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS/UFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değerlerin uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
- TFRS/UMS 27 (revize 2011), 'Bireysel finansal tablolar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS/UMS 27'de yer alıp şimdi TFRS/UFRS 10'da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal Finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS/UMS 28 (revize 2011), 'İştirakler ve iş ortaklıkları' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11'in yayımlanmasına müteakip TMS/UMS 28 (düzeltilme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK/UFYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ;
1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS/UFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütleinin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.

b. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- TMS/UMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi';
1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS/UMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS/UFRS 10, 12 ve TMS/UMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS/UFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TMS/UMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS/UMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK/UFYK 21 – TMS/UMS 37, 'Zorunlu vergiler', ; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS/UFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS/UMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS/UFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS/UMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

c. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar,yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler TMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar yorumlar ve değişiklikler KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup, ara dönem finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi" .Bu değişiklik TFRS/UFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS/UMS 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 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/UFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS/UFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TMS/UMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS/UFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS/UMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS/UFRS 1; "UFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS/UFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS/UMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup' un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 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 Grup'un 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

Grup, 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 Grup'a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup'un 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 Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

Grup, 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.

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 halihazırda 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 Grup’un 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 kiralamayla 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, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

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 10).

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

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 kullanılmak 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.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un 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 kullanılmak suretiyle iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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. Grup 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. Grup, 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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa 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

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un 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.

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. Grup'ta gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

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

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

Grup 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,

Hisse Başına Kazanç

Konsolide 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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.

Grup, 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.

Grup'un, 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 varolduğu kabul edilir.

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 sifira 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

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 yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibariyle 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 UMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("UMS 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, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

Sermaye ve Temettüleri

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide 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. Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında, Mudanya ilçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ve halihazırda inşaat faaliyetlerine devam edilen 301 ada 13 parsel bulunmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Prime Değerleme ve Gayrimenkul A.Ş. tarafından 27 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda "Maliyet Oluşumları Analizine" göre belirlenmiştir. Buna göre, gerçeğe uygun değer olarak tespit edilmiş olan 6.676.660 TL'nin 3.997.594 TL'si tesisin üzerinde bulunduğu arsanın ve 301 ada 13 parselin "Emsal Karşılaştırma Analizine" göre belirlenmiş, 2.679.066 TL'lik tutarı ise, inşaatın tamamlanması için gerekli yatırımın değeri olarak belirlenmiştir.

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

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 15). Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 144.309.415 TL (31 Aralık 2012: 152.129.643 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 78.892.718 TL (31 Aralık 2012: 89.953.178 TL)'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	202.632	31.296
Bankadaki nakit	57.118.854	47.363.257
Vadesiz mevduat (*)	48.260.621	47.363.257
Katılım Hesapları	8.858.233	-
Diğer hazır değerler	2.673.602	3.676.776
	<u>59.995.088</u>	<u>51.071.329</u>

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 407.022 ABD Doları (2012: 10.061.260 ABD Doları), 170.840 AVRO (2012: 73.608 AVRO) ve 1.846 GBP (2012: 4.042) yabancı para bulunmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de açıklanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	68.200.060	60.212.666
	<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Grup'un 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 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Oy		Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Artışı/(Azalışı)
	Hisse Oranı %	Kullanım Hakkı %			
<u>Borsada işlem gören:</u>					
SAF GYO A.Ş.					
31 Aralık 2013	% 6,93	% 6,93	65.457.670	68.200.060	7.987.394
31 Aralık 2012	% 6,93	% 6,93	65.457.670	60.212.666	(21.504.523)
				1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.</u>					
Açılış bakiyesi				60.212.666	81.717.189
Dönem değer artışı / (azalışı)				7.987.394	(21.504.523)
Kapanış bakiyesi (Makul değeri)				<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

Grup 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibari ile borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 68.200.060 TL ve 60.212.666 TL olarak göstermiştir.

SAF GYO A.Ş.'nin gerçeğe uygun değerinde oluşan cari yıl değer artışı / (azalışı) özkaynaklar altında "Değer Artış Fonları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir (bkz. dipnot 17).

Finansal yatırımların gerçeğe uygunluk değerinin belirlenme kriterleri ve dönem başı dönem sonu mutabakatlarına ilişkin açıklamalar dipnot 28'de verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli borçlanmalar	68.582.985	182.461.550
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	143.625.649	6.094.603
Uzun vadeli borçlanmalar	375.334.685	221.415.708
Toplam borçlanmalar	<u>587.543.319</u>	<u>409.971.861</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	212.208.634	188.556.153
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	188.160.035	100.711.221
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	161.178.599	81.036.857
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	20.835.963	26.298.147
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	5.160.088	13.369.483
	<u>587.543.319</u>	<u>409.971.861</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2013		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	15,38%	-	11.150.079	74.241.347
USD	6,24%	68.582.985	132.475.570	301.093.338
		<u>68.582.985</u>	<u>143.625.649</u>	<u>375.334.685</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	13,50%	10.063.935	349.649	19.428.572
USD	5,61%	172.397.615	5.744.954	201.987.136
		<u>182.461.550</u>	<u>6.094.603</u>	<u>221.415.708</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

Aşağıda, Grup'un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

50 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 13 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 13 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 16.6 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 18 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 8.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Ekim 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Ocak 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 30 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir.

34 Milyon TL tutarındaki kredi 01 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 01 Aralık 2015 tarihine kadar devam edecektir.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 13 Haziran 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 12 Haziran 2015 tarihine kadar devam edecektir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Mayıs 2015 tarihidir.

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.

Kredi borçlanmaları için ilgili bankalara Grup tarafından 335.973.419 TL (2012: 253.942.033 TL) teminat senedi verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	34.055.889	52.276.040
Alacak senetleri	194.388.887	189.511.731
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(4.290.819)	(4.042.790)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 28)	326.292	480.628
	<u>224.480.249</u>	<u>238.225.609</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	134.326.734	166.256.640
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(19.956.178)	(16.687.055)
	<u>114.370.556</u>	<u>149.569.585</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bir yıldan kısa	<u>194.388.887</u>	<u>189.511.731</u>
İkinci yıl içerisinde	73.184.892	78.056.570
Üçüncü yıl içerisinde	28.250.650	47.365.834
Dördüncü yıl içerisinde	11.260.153	16.982.927
Beşinci yıl içerisinde	1.211.958	6.324.417
Beş yıldan sonra	462.903	839.837
	<u>114.370.556</u>	<u>149.569.585</u>

Grup'un TL alacak senetlerinin 28.146.279 TL'lik kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %9,3 (2012: %6,7); USD cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı % 5,11 (2012: %7,5)'dir.

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarı ile herhangi bir şüpheli alacağı bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	25.756.271	46.841.614
Borç senetleri reeskontu (-)	(1.495.383)	(23.162)
Ticari borçlar	72.941.935	67.938.182
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 28)	3.407.795	8.029.678
Diğer ticari borçlar	55.975	7.433.254
	<u>100.666.593</u>	<u>130.219.566</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	-	3.391.397
	<u>-</u>	<u>3.391.397</u>

(*) Borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen avanslara istinaden verilmiş senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2012: 30 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %8,9'dur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Bloke banka hesapları (*)	6.339.684	3.174.585
Vergi dairesinden alacaklar	5.837.258	8.869.270
Diğer çeşitli alacaklar	7.731	1.959
	<u>12.184.673</u>	<u>12.045.814</u>

(*) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle bloke banka hesapları, bankalarla yapılan anlaşmalar uyarınca müşterilere piyasa faiz oranlarının altındaki oranlardan konut kredisi kullandırması karşılığında belirli sürelerde vadesiz mevduat hesabında kalan tutarlardan oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	15.714.873	15.655.672
Alınan depozito ve teminatlar	2.163.853	145.059
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 28)	73.000	73.000
Diğer Borçlar	8.791	-
	<u>17.960.517</u>	<u>15.873.731</u>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. dipnotta verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

8. STOKLAR

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	164.725.308	48.051.584
Tamamlanan konutlar	457.248.132	491.339.260
Ticari mallar	1.422.883	1.165.238
	<u>623.396.323</u>	<u>540.556.082</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 34.876.356 TL'dir (2012: 19.492.897 TL).

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Arsalar (*)	487.526.145	430.481.882
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	174.550.998	169.893.059
	<u>662.077.143</u>	<u>600.374.941</u>

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam varlıklar	315.004.600	393.224.386
Toplam yükümlülükler	(290.773.865)	(328.429.417)
Net varlıklar	24.230.735	64.794.969
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	6.033.453	16.133.947
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hasılat	72.507.548	-
Dönem karı	29.435.766	1.538.473
İştiraklerin dönem karında Grup'un payı	7.329.506	383.079

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdadır:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı	16.133.947	15.750.868
Sermaye azaltımına katılım (*)	(17.430.000)	-
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	7.329.506	383.079
Dönem sonu	6.033.453	16.133.947

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

(*) % 24,90 sahiplik oranı ile iştirak konumunda olan Ottoman'nın 144.000.000 TL olan sermayesi 70.000.000 TL azaltılmak suretiyle 74.000.000 TL olarak tescil edilmiştir. Söz konusu azaltım neticesinde 70.000.000 TL tutarındaki hisseler Grup'un sahiplik oranında iade edilmiş ve bu çerçevede 17.430.000 TL Grup'a geri ödenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulun 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulun bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 6.457.000 TL'dir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	6.676.660	7.505.820
Değer artışı / (azalışı)	(219.660)	(829.160)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>6.457.000</u>	<u>6.676.660</u>

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkulunun gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2013 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Değerlemeye konu olan Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün ve halihazırda inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlemesi "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre yapılmıştır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
Alımlar	1.216.921	71.064	2.333.812	164.893	3.786.690
Çıkışlar	(1.262.215)	(107.548)	(636.125)	-	(2.005.888)
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	25.760.607	728.113	9.481.243	6.886.487	42.856.450
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2013 itibariyle açılış	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
Dönem gideri	(2.778.116)	(103.221)	(703.543)	(1.824.333)	(5.409.213)
Çıkışlar	1.009.772	102.278	193.981	-	1.306.031
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(11.673.611)	(255.373)	(2.672.825)	(6.041.200)	(20.643.009)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	14.086.996	472.740	6.808.418	845.287	22.213.441

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle açılış	15.624.611	652.888	4.135.081	5.455.499	25.868.079
Alımlar	14.707.902	116.794	4.180.175	1.266.095	20.270.966
Çıkışlar	(4.526.612)	(5.085)	(531.700)	-	(5.063.397)
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2012 itibariyle açılış	(7.842.929)	(145.126)	(1.837.714)	(2.215.373)	(12.041.142)
Dönem gideri	(3.845.147)	(114.389)	(653.020)	(2.001.494)	(6.614.050)
Çıkışlar	1.782.809	5.085	327.471	-	2.115.365
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	15.900.634	510.167	5.620.293	2.504.727	24.535.821

Amortisman giderlerinin 4.511.833 TL'si (2012: 3.770.009) genel yönetim giderlerine, 1.273.842 TL'si (2012: 2.844.041) pazarlama giderlerine dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARI İLE KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	1.448.214
Alımlar	30.989
Çıkışlar	-
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	1.479.203
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(759.487)
Dönem gideri	(376.462)
Çıkışlar	-
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.135.949)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	343.254
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	1.184.943
Alımlar	263.271
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	1.448.214
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(408.572)
Dönem gideri	(350.915)
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(759.487)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	688.727

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 164.326.554 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2012: 168.247.803 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2013			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	335.973.419	1.902.353	-	332.510.699
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	335.973.419	1.902.353	-	332.510.699

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2012			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	253.942.033	135.087	-	253.702.630
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	253.942.033	135.087	-	253.702.630

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile Grup aleyhine 2.065.959 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur. (2012: 1.172.251 TL) Bu davaların 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un 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 Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, 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, Sinpaş Yapı ve diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Samandıra-Lagün Projesi:

Grup, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. Takiben yapılan sözleşmede arsa sahipleri, söz konusu yapılacak ödemeye mahsuben 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların hesaplanan toplam değeri olan 4.715.000 TL'nin %76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Bursa Modern Projesi:

Grup, Bursa Modern projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiş fakat henüz satılmamış olan bağımsız bölümler ve henüz inşaatına başlanmamış olan diğer parseller için ise hasılat paylaşımı yönteminin sona erdirilmesi konusunda arsanın önceki sahipleri ile anlaşmıştır. Bu bağlamda, henüz satılmamış olan bağımsız bölümler, ticaret alanı ve inşaatına başlanmamış parsellerle ilgili haklarının toplamı 50 milyon USD bedelle satın alınmıştır. Satışı daha önceden gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için; m2 satış fiyatının 820 ABD Doları'nın altında gerçekleşmesi halinde, Grup her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılmaması halinde, satılmayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Grup gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Grup 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, ("Seranit") %35'i ise Grup'un 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 Grup arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Grup 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, Grup 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.

Marmaris İçmeler Projesi:

Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain tapununun 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 Grup'a devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35'inin Grup tarafından Avrasya'ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Grup tarafından gayrimenkullerin tapuda Grup'a 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.

Grup 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m2 büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m2 büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m2 büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m2 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 m2 büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

Fakat Grup, 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 Grup tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17.10.2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Grup sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Grup ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 USD vadeli senet vermiştir. Grup, 2011 yılı içerisinde 3.632 m2 büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır, bu parsel için Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

Marmaris İçmeler Projesi: (devamı)

Ayrıca, Grup'un 13 Haziran 2011 tarihinde, Fine Otel Turizm İşletmeleri Anonim Şirket'i ("Fine") ve FTG Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Turizm A.Ş. ("FTG") ile imzalamış olduğu sözleşme uyarınca, Şirket'in maliki bulunduğu Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1598 parsellerinde kayıtlı 170.056m² büyüklüğündeki arsalar üzerinde otel ve konut inşa edilecektir. Söz konusu otelin inşaatı, Rixos standartlarında gerçekleştirilecek olup, proje onayının bitip ruhsatın alınmasını takiben 36 ay içerisinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte, her iki taraf için de karlılık açısından verilmiş bir taahhüt ya da garanti yoktur. Otel projesi Rixos olarak markalandırılacak olup, Grup, söz konusu marka ve ticaret unvanını korumak için gereken tedbiri almayı taahhüt etmiştir. Konutların pazarlaması ve satışı ise Rixos ve Sinpaş markalarının birlikte kullanılması suretiyle gerçekleştirilecektir. Satış ofisinin tüm masrafları satış elemanları da dahil olmak üzere, Grup tarafından karşılanacaktır. Grup, otelin satılması durumunda, satış bedeli üzerinden FTG'ye %3'lük komisyon ödeyecektir. Grup, komisyon ödemesini satışa müteakip 10 iş günü içerisinde FTG'ye ödeyecektir. Otel teslim hazır hale getirildiğinde Fine ve FTG tarafından teslim alınmaz veya kiralamadan vazgeçilirse, vazgeçilen tarihten itibaren 3 yıllık kira bedeli tutarı Grup'a ödenecektir. Grup'un kiralamadan vazgeçmesi durumunda ise kalan sürenin yıllık kira bedelinin yarısını Fine ve FTG'ye ödeyecektir.

Şişli Bomonti Projesi:

Grup, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Grup 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, Grup arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'luk 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 Grup arsa sahibine öder. Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Grup'tan 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 m² 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 Şirketimize satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirketimiz söz konusu arsa üzerinde Bomonti Tower Projesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

Ankara Dikmen Projesi:

Grup, 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 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 USD 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 Grup'a geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak halihazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 USD ilerde arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905m² 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 Grup'a ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Grup 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.

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kullanılmayan izin karşılığı	794.532	571.342
	<u>794.532</u>	<u>571.342</u>

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 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.254,44 TL (2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un 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 2013 tarihi itibarıyla 3.254,44 TL TL ile sınırlandırılmıştır. Karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden dolayı ortaya çıkacak gelecekteki muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanmıştır. Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Buna göre, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer varsayımları kullanılmıştır:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
İskonto oranı	3,49%	2,50%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	92,84%	93,22%
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	392.033	184.420
Hizmet maliyeti	510.164	310.711
Aktüeryal kayıp-kazanç	25.236	18.689
Faiz maliyeti	7.135	8.598
Ödenen kıdem tazminatları	(264.125)	(130.385)
31 Aralık itibarıyla karşılık	670.443	392.033

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	361.583.639	170.758.623
Gelecek aylara ait giderler	445.306	34.833
	<u>362.028.945</u>	<u>170.793.456</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	-	60.439.750
	-	60.439.750

(*) Verilen avansların 293.395.035 TL'lik (2012: 198.144.654 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 19.899.630 TL'lik (2012: 4.408.923) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 48.288.974 TL'si (2012: 28.575.130 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	59.579.439	62.176.465
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.015.806	8.432.700
	<u>60.595.245</u>	<u>70.609.165</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	78.892.718	89.953.178
	<u>78.892.718</u>	<u>89.953.178</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	517.556.703	264.252.415
	<u>517.556.703</u>	<u>264.252.415</u>
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.702.832	186.894.904
	<u>1.702.832</u>	<u>186.894.904</u>

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

Grubun 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 276.537.505 TL'dir. (2012: 455.713.919 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı bulunmamaktadır. (2012: 150.908.260 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık
		2013	%	
Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.	30,8%	185.070.930	30,8%	185.070.930
Avni Çelik	16,9%	101.217.372	16,9%	101.217.372
Ömer Faruk Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Ahmet Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Halka açık kısım	49,0%	294.000.000	49,0%	294.000.000
Nominal sermaye	100,0%	600.000.000	100,0%	600.000.000

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. Grup 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.

Sermaye Katılımları: Grup hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Grup'a 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 Grup'un 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 Grup'un 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 Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

a) Sermaye (devamı)

Grup'un 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 02 Temmuz 2010 tarih ve GYO.66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket' in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
	<u>212.888.864</u>	<u>212.888.864</u>

Grup, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Grup hissedarlarının Grup'a 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 artırımını sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Grup 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 Grup'un 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 Grup'un 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 Grup'un 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

d) Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

Grup bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Grup 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. UMS 32 standartına uygun olarak Grup 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 Satın Alınan Şirket Hisseleri” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir.

e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26.435.818	20.419.369
	<u>26.435.818</u>	<u>20.419.369</u>

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 dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda UFRS 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 2013	31 Aralık 2012
Finansal Varlık Değer Artış Fonu	8.576.938	589.544
	<u>8.576.938</u>	<u>589.544</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

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

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.

g) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Grup'un 148.154.854 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2013 tarihli konsolide bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2012: geçmiş yıl karları 108.385.071 TL). Grup'un 31 Aralık 2013 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: bulunmamaktadır).

h) Kar Dağıtımı:

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 konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

i) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 82.310.145 TL (31 Aralık 2012: 120.322.967 TL) olup Seri: XI No: 29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında konsolide kar 18.545.007 TL'dir (31 Aralık 2012: kar 75.786.232 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 347.388.280 TL'dir (31 Aralık 2012: 257.065.313 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
a) Hasılat		
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	527.819.580	580.305.353
Arsa satışları	-	34.000.000
Satış İadeleri (-)	(5.144.001)	(10.125.134)
Satış İskontoları (-)	(260.706)	(270.486)
Net satış gelirleri	<u>522.414.873</u>	<u>603.909.733</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(302.864.737)	(374.280.743)
Arsa maliyeti	(77.139.416)	(110.267.241)
	<u>(380.004.153)</u>	<u>(484.547.984)</u>

20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pazarlama giderleri (-)	(46.473.243)	(47.119.020)
Genel yönetim giderleri (-)	(44.793.862)	(33.138.274)
	<u>(91.267.105)</u>	<u>(80.257.294)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>a) Pazarlama Giderleri Detayı</u>		
Reklam giderleri	(21.612.059)	(18.154.456)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.715.397)	(5.856.902)
Personel giderleri	(7.209.714)	(6.919.877)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.503.592)	(2.689.063)
Amortisman giderleri	(1.273.842)	(2.917.734)
Kira giderleri	(945.174)	(761.514)
Satış ofisi giderleri	(906.549)	(1.577.033)
Ulaşım giderleri	(770.100)	(715.236)
Komisyon giderleri	(747.140)	(171.847)
Danışmanlık giderleri	(579.712)	(382.218)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(548.808)	(1.249.062)
Noter giderleri	(546.707)	(1.976.543)
Haberleşme giderleri	(521.196)	(403.261)
Bakım onarım giderleri	(231.975)	(1.189.619)
Diğer giderler	(1.361.278)	(2.154.655)
	<u>(46.473.243)</u>	<u>(47.119.020)</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>b) Genel Yönetim Giderleri Detayı</u>		
Personel giderleri	(17.546.287)	(14.477.704)
Site yönetim giderleri	(8.007.152)	(3.785.465)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.009.197)	(4.409.570)
Amortisman giderleri	(4.511.833)	(4.047.231)
Bağış ve yardım giderleri	(2.279.126)	(1.874.193)
Kira giderleri	(2.147.140)	(1.401.561)
Danışmanlık giderleri	(1.304.234)	(1.119.057)
Ulaşım giderleri	(1.171.987)	(722.044)
Merkez tanıtım giderleri	(603.117)	(45.142)
Yemek giderleri	(520.364)	(370.970)
Ek idari harcamalar	(494.490)	(309.586)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(406.284)	(147.439)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(358.803)	(223.086)
Ofis giderleri	(282.140)	(95.784)
Diğer giderler	(151.708)	(109.442)
	<u>(44.793.862)</u>	<u>(33.138.274)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Niteliklerine Göre Giderler</u>		
Taşeron giderleri	(302.864.737)	(374.280.743)
Arsa maliyeti	(77.139.416)	(110.267.241)
Personel giderleri	(24.756.001)	(21.397.581)
Reklam giderleri	(21.612.059)	(18.154.456)
Vergi resim ve harç giderleri	(12.724.594)	(10.266.472)
Site yönetim giderleri	(8.007.152)	(3.785.465)
Amortisman giderleri	(5.785.675)	(6.964.965)
Kira giderleri	(3.092.314)	(2.163.075)
Bağış ve yardım giderleri	(2.279.126)	(1.874.193)
Ulaşım giderleri	(1.942.087)	(1.437.280)
Danışmanlık giderleri	(1.883.946)	(1.501.275)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.862.395)	(2.912.149)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(955.092)	(1.396.501)
Satış ofisi giderleri	(906.549)	(1.577.033)
Merkez tanıtım giderleri	(603.117)	(45.142)
Noter giderleri	(546.707)	(1.976.543)
Haberleşme giderleri	(521.196)	(403.261)
Yemek giderleri	(520.364)	(370.970)
Ek idari harcamalar	(494.490)	(309.586)
Ofis giderleri	(282.140)	(95.784)
Bakım onarım giderleri	(231.975)	(1.189.619)
Diğer giderler	(1.512.986)	(2.264.097)
	<u>(471.271.258)</u>	<u>(564.805.278)</u>

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Reeskont geliri	12.988.706	260.276
Kur Farkı ve Tüfe gelirleri	32.341.400	24.802.186
Müteahhit firma sözleşme fesih cezası gelirleri	431.952	2.327.830
Konut satışı iptal gelirleri	5.911.255	9.506.243
Diğer gelirler	3.428.600	98.734
	<u>55.101.913</u>	<u>36.995.269</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Reeskont gideri	(15.422.915)	(6.701.295)
Kur farkı gideri	(44.415.754)	(5.290.137)
Vazgeçilen "KDV" alacakları	-	(2.391.430)
Diğer giderler	(307.282)	(263.726)
	<u>(60.145.951)</u>	<u>(14.646.588)</u>

24. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gelirleri	40.870.651	57.062.638
Kar payı gelirleri	2.285.749	172.888
Diğer gelirler	-	1.561.433
	<u>43.156.400</u>	<u>58.796.959</u>

25. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	(46.766.158)	(45.498.535)
Finansman gideri	(31.252.658)	(11.920.372)
	<u>(78.018.816)</u>	<u>(57.418.907)</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. 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 sifra 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.

27. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Pay başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	519.815.296
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	18.545.007	75.786.232
Pay başına kar (TL)	0,031	0,146

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. Grup 2013 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2013				Avanslar Kısa vadeli
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End.ve Tic. A.Ş.	-	-	6.584	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	3.138.437	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	-	198.184	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.S.	-	-	3.393	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş	2.585	-	8.237	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	1.664	-	557	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	322.043	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	52.403	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	73.000	-
	326.292	-	3.407.795	73.000	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012				
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.799.793	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	-	-	56.626	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	64.800	-	-	-	-
Saf GYO A.Ş.	44.046	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş	183.475	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	-	-	27.914	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	188.307	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	39.625	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	6.105.720	-	-
Üst düzey idari personele borçlar	-	-	-	73.000	-
	480.628	-	8.029.678	73.000	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2013				
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. (*)	9.623.267	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	175.158	470.741	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	35.000	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	24.199
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	4.125	22.611	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	10.293	10.070	254.119	-	2.852.670
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	42	432	-	2.148.426
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	612.651	2.139.694	-	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End.ve Tic. A.S.	5.580	-	-	-	-
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	99.663	232.263	-	-
	<u>9.674.140</u>	<u>901.709</u>	<u>3.119.860</u>	<u>-</u>	<u>5.268.454</u>

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2013 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflardan olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2012				
	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. (*)	14.722.053	6.758	-	-	28.971
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	8.072
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	195.449	-	20.447	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	8.520	-	-	32.760
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	100.000	-	1.692.976	-	2.731.108
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	9.065	2.049.401	-	-	1.082.268
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	6.848	5.013	-	10.927
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	233.881	207.634	-	-
	<u>15.029.216</u>	<u>2.305.408</u>	<u>1.927.106</u>	<u>-</u>	<u>3.894.106</u>

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2012 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.273.000	3.571.228
Kıdem tazminatı karşılığı	178.800	117.029
	<u>2.451.800</u>	<u>3.688.257</u>

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

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 16. dipnotta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 17. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2009 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam Borçlar	1.232.542.595	1.018.941.875
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	59.995.088	51.071.329
Net Borç	<u>1.172.547.507</u>	<u>967.870.546</u>
Toplam Özkaynak	1.071.357.248	1.074.824.847
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	91%	111%

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Blok Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2013					
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	326.292	338.524.513	-	12.184.673	57.118.854
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	338.524.513	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	326.292	276.940.515	-	12.184.673	57.118.854
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	61.583.998	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	61.583.998	-	-	-

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	480.628	387.314.566	-	3.176.544	50.537.842
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	387.314.566	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	480.628	361.035.016	-	3.176.544	50.537.842
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	26.279.550	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	26.279.550	-	-	-

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)

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

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	Ticari Alacaklar	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	16.500.660	7.291.359
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	12.788.659	7.840.816
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	23.265.993	8.312.444
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	9.028.686	2.834.931
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>

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 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
İpotekler	61.583.998	61.583.998	26.279.550	26.279.550
	<u>61.583.998</u>	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>	<u>26.279.550</u>

Grup, 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.

Grup'un 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2013

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Finansal Borçlanmalar	587.543.319	395.032.997	61.248.723	156.326.472	177.457.802
Ticari borçlar	97.258.798	98.754.181	-	98.754.181	-
Alınan avanslar	519.259.535	519.259.535	-	517.556.703	1.702.832
Diğer borçlar	17.960.517	17.960.517	11.225.323	6.735.194	-
İlişkili taraflara borçlar	3.407.795	3.407.795	3.407.795	-	-
Toplam yükümlülük	1.225.429.964	1.034.415.025	75.881.841	779.372.550	179.160.634

31 Aralık 2012

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Finansal Borçlanmalar	409.971.861	429.123.444	-	187.811.051	241.312.393
Ticari borçlar	125.799.344	125.822.506	-	122.431.109	3.391.397
Alınan avanslar	451.147.319	451.147.319	-	264.252.415	186.894.904
Diğer borçlar	22.012.773	22.012.773	13.757.983	8.254.790	-
İlişkili taraflara borçlar	8.102.678	8.102.678	8.102.678	-	-
Toplam yükümlülük	1.017.033.975	1.036.208.720	21.860.661	582.749.365	431.598.694

Grup tüm ödemelerini sözleşme vadeleri uyarınca yapmaktadır.

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un 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.

Grup'un 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.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.436.276	1.610.025	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.439.973	418.959	183.657	1.846
3. Diğer	117.071.691	54.852.500	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	121.947.940	56.881.484	183.657	1.846
5. Ticari Borçlar	7.688.816	3.602.500	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	201.058.556	94.203.512	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	208.747.372	97.806.012	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	301.093.338	141.073.578	-	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.093.338	141.073.578	-	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	509.840.710	238.879.590	-	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

	31 Aralık 2012			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.237.498	1.816.166	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	18.125.354	10.061.733	75.565	4.042
3. Diğer	160.821.805	90.217.550	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	182.184.657	102.095.449	75.565	4.042
5. Ticari Borçlar	37.235.628	20.888.381	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	178.492.218	100.130.269	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	215.727.846	121.018.650	-	-
7. Ticari Borçlar	3.391.397	1.902.500	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	201.987.135	113.310.409	-	-
9. Alman Avanslar	59.535.776	33.398.281	-	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	264.914.308	148.611.190	-	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	480.642.154	269.629.840	-	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042
13. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EUR kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup 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 artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(38.843.856)	38.843.856
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(38.843.856)	38.843.856
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	53.931	(53.931)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	53.931	(53.931)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	648	(648)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	648	(648)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(38.789.277)	38.789.277
31 Aralık 2012		
Kar / Zarar		
Yabancı paranın değer kazanması / Yabancı paranın değer kaybetmesi		
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.864.681)	29.864.681
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(29.864.681)	29.864.681
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	17.771	(17.771)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	17.771	(17.771)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.160	(1.160)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.160	(1.160)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(29.845.750)	29.845.750

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar		Etkin faiz yöntemi		Gerçeğe uygun değeri	Not
	(nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	ile değerlendirilen finansal varlık yükümlülükler	Defter değeri		
Finansal varlıklar	411.030.566	68.200.060	-	479.230.626	479.230.626	
Nakit ve nakit benzerleri	59.995.088	-	-	59.995.088	59.995.088	3
Ticari alacaklar	338.524.513	-	-	338.524.513	338.524.513	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	326.292	-	-	326.292	326.292	6-7-26
Diğer alacaklar	12.184.673	-	-	12.184.673	12.184.673	7
Finansal yatırımlar	-	68.200.060	-	68.200.060	68.200.060	4
Finansal yükümlülükler	-	-	562.471.780	562.471.780	562.471.780	
Finansal borçlar	-	-	443.917.670	443.917.670	443.917.670	5
Ticari borçlar	-	-	97.185.798	97.185.798	97.185.798	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	3.480.795	3.480.795	3.480.795	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	17.887.517	17.887.517	17.887.517	7
31 Aralık 2012	Krediler ve alacaklar		Etkin faiz yöntemi		Gerçeğe uygun	Not
	(nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	ile değerlendirilen finansal varlık yükümlülükler	Defter değeri	değeri	
Finansal varlıklar	460.700.118	60.212.666	-	520.912.784	520.912.784	
Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	-	-	51.071.329	51.071.329	3
Ticari alacaklar	389.153.741	-	-	389.153.741	389.153.741	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	480.628	-	-	480.628	480.628	6-7-26
Diğer alacaklar	19.994.420	-	-	19.994.420	19.994.420	7
Finansal yatırımlar	-	60.212.666	-	60.212.666	60.212.666	4
Finansal yükümlülükler	-	-	565.740.656	565.740.656	565.740.656	
Finansal borçlar	-	-	409.971.861	409.971.861	409.971.861	5
Ticari borçlar	-	-	125.726.344	125.726.344	125.726.344	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	8.102.678	8.102.678	8.102.678	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	21.939.773	21.939.773	21.939.773	7

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

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 indirekt 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:

	31 Aralık 2013	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	68.200.060	68.200.060	-	-
Toplam	68.200.060	68.200.060	-	-
	31 Aralık 2012	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Finansal varlıklar				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	60.212.666	60.212.666	-	-
Toplam	60.212.666	60.212.666	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar

	31 Aralık 2013 <u>SAF GYO A.Ş.</u>	31 Aralık 2012 <u>SAF GYO A.Ş.</u>
Açılış bakiyesi	60.212.666	81.717.189
(Kayıp) / kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	7.987.394	(21.504.523)
Kapanış bakiyesi	<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme konusunun görüşülmesi ve karara bağlanması konusunu görüşmek üzere 20 Mart 2014 Perşembe günü saat 14.30'da Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapma kararı almıştır.

15 Ocak 2014 tarihinde Avni Çelik'e ait 27.884.638,92 adet B Grubu hisse Ömer Faruk Çelik'e satış yolu ile devredilmiştir. Söz konusu devir sonrası Ömer Faruk Çelik'in hissesi 37.740.487 TL'ye yükselmiştir.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	37.583.154	41.753.737
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.162.501.322	1.109.277.646
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b) Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	114.276.060 -	123.718.666 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.193.819.286	2.094.231.532
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	587.543.319	409.971.861
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.106.960.406 499.242.561	1.117.527.898 566.658.773
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.193.819.286	2.094.231.532

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	37.583.154	41.753.737
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	287.692.244	221.692.575
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n) Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	53%	53%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	5%	6%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	13%	11%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	53%	37%
8	Vadeli / vadesiz TL/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	2%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir. Bu kapsamda ilişikteki mali tabloya tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen Eviya ile özkaynak yöntemi ile dahil edilen “Ottoman” maliyet bedelleri ile iştirak olarak gösterilmiştir.