

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2014 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU.....	5-6
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	7-25
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-18
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	19
NOT 5 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	20
NOT 6 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	21
NOT 7 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ...	22-24
NOT 8 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	25

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA

ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.104.691.108	1.194.779.463
Nakit ve Nakit Benzerleri		21.672.113	37.583.154
Ticari Alacaklar		198.560.362	224.004.521
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		4.066.836	3.794.747
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		194.493.526	220.209.774
Diğer Alacaklar		6.709.146	5.780.816
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		6.709.146	5.780.816
Stoklar	3	442.206.090	493.967.179
Diğer Dönen Varlıklar		38.034.842	47.252.903
Peşin Ödenmiş Giderler	3	397.279.055	385.991.901
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		229.500	198.989
Duran Varlıklar		1.021.159.863	999.039.588
Ticari Alacaklar		113.114.683	114.370.556
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		113.114.683	114.370.556
Diğer Alacaklar		2.172.451	2.295.250
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.172.451	2.295.250
Stoklar	3	703.112.504	662.077.143
Finansal Yatırımlar		109.360.741	114.276.060
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		6.457.000	6.457.000
Maddi Duran Varlıklar	4	19.207.264	20.195.380
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	417.539	475.481
Diğer Duran Varlıklar		67.317.681	78.892.718
TOPLAM VARLIKLAR		2.125.850.971	2.193.819.051

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 2013
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		649.705.987	709.150.920
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	82.968.464	68.582.985
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	141.877.287	143.625.649
Ticari Borçlar		38.122.192	92.479.475
- İlişkili Taraflara Borçlar		1.688.951	3.407.795
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		36.433.241	89.071.680
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.080.981	1.222.885
Ertelenmiş Gelirler	3	367.712.935	382.794.846
Diğer Borçlar		16.309.785	15.787.873
- İlişkili Taraflara Borçlar		73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		16.236.785	15.714.873
Kısa Vadeli Karşılıklar		551.525	794.532
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		551.525	794.532
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.082.818	3.862.675
Uzun Vadeli Yükümlülükler		373.869.810	377.707.960
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	371.705.923	375.334.685
Ertelenmiş Gelirler	3	1.424.540	1.702.832
Uzun Vadeli Karşılıklar		739.347	670.443
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		739.347	670.443
ÖZKAYNAKLAR		1.102.275.174	1.106.960.171
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.102.275.174	1.106.960.171
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		(2.172.929)	2.742.390
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		(2.172.929)	2.742.390
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.435.818	26.435.818
Geçmiş Yıllar Karı		208.137.332	191.040.367
Net Dönem Karı		230.322	17.096.965
TOPLAM KAYNAKLAR		2.125.850.971	2.193.819.051

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Mart 2014	Bağımsız denetimden geçmiş Düzenlenmiş-Not 2.3 1 Ocak- 31 Mart 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		91.748.442	74.719.020
Satışların Maliyeti (-)		(74.979.151)	(61.355.337)
BRÜT KAR		16.769.291	13.363.683
Pazarlama Giderleri (-)		(8.140.988)	(7.647.296)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(6.277.606)	(9.259.428)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.691.959	7.402.607
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(4.410.717)	(3.358.879)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		2.631.939	500.687
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler		19.295.828	9.050.995
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)		(21.697.445)	(11.816.337)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		230.322	(2.264.655)
DÖNEM KARI		230.322	(2.264.655)
Pay Başına Kazanç	6	0,000	(0,004)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer artışı / (azalışı)		(4.915.319)	1.228.830
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(4.915.319)	1.228.830
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(4.684.997)	(1.035.825)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KAPSAMLI ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

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	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
								Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	(5.245.004)	20.419.369	20.419.369	87.212.546	139.832.199	1.111.863.741
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	-	(87.212.546)	87.212.546	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.228.830	-	-	(2.264.655)	-	(1.035.825)
31 Mart 2013 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	(4.016.174)	20.419.369	20.419.369	(2.264.655)	227.044.745	1.110.827.916
1 Ocak 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	2.742.390	26.435.818	26.435.818	17.096.965	191.040.367	1.106.960.171
Geçmiş yıllar karının transferi	-	-	-	-	-	-	-	(17.096.965)	17.096.965	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(4.915.319)	-	-	230.322	-	(4.684.997)
31 Mart 2014 itibariyle bakiye	600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	(2.172.929)	26.435.818	26.435.818	230.322	208.137.332	1.102.275.174

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 VE 31 MART 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Dipnot Referansları		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN		
Net dönem karı	230.322	(2.264.655)
Net dönem karının işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:		
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	1.348.088	1.424.092
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4.151.055	(1.784.967)
- Kar payı gelirleri	(202.849)	-
- Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili düzeltmeler	2.824.958	6.912.001
- Kullanılmayan izin karşılığı	(243.007)	690.438
- Kıdem tazminatı karşılığı	68.904	(24.415)
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen	8.177.471	4.952.494
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	(272.089)	4.060.227
- Ticari alacaklardaki artış	26.972.121	57.906.577
- Stoklardaki artış / (azalış)	10.725.728	(3.941.111)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	5.778.652	(80.918.809)
- Ticari borçlardaki artış	(56.789.494)	2.257.228
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	-	-
- Ertelemiş gelirlerdeki azalış / (artış)	(15.360.203)	(30.846.026)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	(1.718.844)	(5.082.442)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	521.912	(2.166.199)
İşletme sermayesindeki değişim	(21.964.746)	(53.778.061)
- Ödenen vergiler	(30.511)	(23.284)
- Ödenen kıdem tazminatı	-	(15.385)
- Alınan kar payları	202.849	-
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit	(21.792.408)	(53.816.730)
YATIRIM FAALİYETLERİ		
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	(327.826)	(326.467)
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	25.796	292.226
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit	(302.030)	(34.241)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART VE 2013 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	1 Ocak-	1 Ocak-
Dipnot	31 Mart	31 Mart
Referansları	2014	2013
FİNANSAL FAALİYETLERDEN		
KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI		
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	314.675.655	69.000.029
- Kredi Geri Ödemeleri	(308.492.258)	(28.514.682)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit	6.183.397	40.485.347
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ		
NET DEĞİŞİM	(15.911.041)	(13.365.624)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ		
DEĞERLER	37.583.154	41.753.737
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT		
BENZERİ DEĞERLER	21.672.113	28.388.113

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin (“Sinpaş” veya “Şirket”) ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Şirket sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir.

Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin dolaşıma açık kısmı %49’dur (31 Aralık 2013: %49).

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem 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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) esas alınmıştır.

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakta serbesttirler. Şirket, bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar, İş Ortaklıkları ve İştirakler kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Ara dönem finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Şirket, 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 finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 TMS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’nın Seri: II, 14.1No’lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

2.5 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki (UFRS) Değişiklikler

Şirket cari yılda Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’ nun Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıla ait dönemler için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS’lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2014 tarihinde 31 Mart 2014 dönemine ait ara dönem için geçerli olan ve Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli etkisi olan aşağıda etkisi belirtilenler dışında değişiklik ve yorum yoktur.

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 gruplandırması 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 standartların 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 getirerek, 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 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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, 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 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümlemesi' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değer 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 değer 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 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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 KGGK 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 KGGK tarafından TFRS’ye uyarlanmıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, 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 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 9’deki 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’deki 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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

a) Net Karı Etkileyen Hususlar

- 1) Şirket'in dönem içinde tamamlanan ve teslim edilen projelerinde önceki yılın aynı dönemine göre artış olmuştur. Buna bağlı olarak önceki döneme göre satış gelirleri 17.029.422 TL artmıştır.

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

i. Stoklar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>		
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	38.515.957	35.296.164
Tamamlanan konutlar	402.545.978	457.248.132
Ticari mallar	1.144.155	1.422.883
	<u>442.206.090</u>	<u>493.967.179</u>

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>		
Arsalar (*)	498.063.444	487.526.145
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	205.049.060	174.550.998
	<u>703.112.504</u>	<u>662.077.143</u>

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

i. Peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Verilen avanslar (*)	395.364.386	385.546.595
Gelecek aylara ait giderler	1.914.669	445.306
	<u>397.279.055</u>	<u>385.991.901</u>

(*) Verilen avansların 340.011.662 TL'lik (20 13: 330.886.846 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 5.059.639 TL'lik (2013: 4.611.578) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 50.293.085 TL'si (2013: 50.048.171 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

ii. Finansal borçlar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli borçlanmalar	82.968.464	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	141.877.287	143.625.649
Uzun vadeli borçlanmalar	371.705.923	375.334.685
Toplam borçlanmalar	<u>596.551.674</u>	<u>587.543.319</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
1 yıl içerisinde ödenecek	224.845.751	212.208.634
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	174.230.974	188.160.035
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	174.482.049	161.178.599
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	22.992.900	20.835.963
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	-	5.160.088
	<u>596.551.674</u>	<u>587.543.319</u>

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Mart 2014		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	15,38%	9.714.286	16.611.571	88.427.286
USD	6,24%	73.254.178	125.265.716	283.278.637
		<u>82.968.464</u>	<u>141.877.287</u>	<u>371.705.923</u>

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

iii. Finansal borçlar (Devamı)

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2013		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	13,50%	-	11.150.079	74.241.347
USD	5,61%	68.582.985	132.475.570	301.093.338
		<u>68.582.985</u>	<u>143.625.649</u>	<u>375.334.685</u>

Aşağıda, Şirket'in 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 Mart 2014 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 Mart 2014 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 Mart 2014 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

iv. Ertelemiş gelirler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	367.712.935	382.794.846
	<u>367.712.935</u>	<u>382.794.846</u>
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.424.540	1.702.832
	<u>1.424.540</u>	<u>1.702.832</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 Mart 2014 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 150.924.640 TL'dir. (2013: 204.251.520 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 (2013: Yoktur.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	40.476.506	1.389.091
Alımlar	327.826	-
Çıkışlar	(51.675)	-
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	40.752.657	1.389.091
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2014 itibariyle açılış bakiyesi	(20.281.126)	(913.610)
Dönem gideri	(1.290.146)	(57.942)
Çıkışlar	25.879	-
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	(21.545.393)	(971.552)
31 Mart 2014 itibariyle kapanış bakiyesi	19.207.264	417.539
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	39.948.196	1.381.875
Alımlar	326.467	-
Çıkışlar	(408.047)	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	39.866.616	1.381.875
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(16.386.418)	(662.367)
Dönem gideri	(1.368.429)	(62.112)
Çıkışlar	122.270	-
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(17.632.577)	(724.479)
31 Mart 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	22.234.039	657.396

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda belirtilen eski yükümlülükleri ile ilgili açıklama gerektirecek önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Sözleşmeden Doğan Yükümlülükler:

Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde açıklama gerektirecek sözleşmeden doğan yeni bir yükümlülüğü veya eski yükümlülükleri ile ilgili önemli bir gelişme bulunmamaktadır.

Davalar:

Şirket’in 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren üç aylık ara dönem içerisinde 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarda belirtilen hususlara ilave açıklama gerektirecek önemli yeni bir davası veya eski davaları ile ilgili gelişme bulunmamaktadır.

Takyidatlar:

Şirket’in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 120.765.747 TL'dir (31 Aralık 2013: 164.326.554 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak - 31 Mart 2014 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
<u>Pay başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	600.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	230.322	(2.264.655)
Pay başına kar (TL)	0,000	(0,004)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	31.03.2014			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	2.584.196	1.180.106	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	7.665.365	3.160.092	245.640	1.846
3. Diğer	86.393.085	39.452.500	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	96.642.646	43.792.698	245.640	1.846
5. Ticari Borçlar	8.759.200	4.000.000	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	214.589.698	97.995.113	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	223.348.898	101.995.113	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	283.278.638	129.362.790	-	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	283.278.638	129.362.790	-	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	506.627.536	231.357.903	-	-
11. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(409.984.890)	(187.565.205)	245.640	1.846
12. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(409.984.890)	(187.565.205)	245.640	1.846

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	301.093.338	141.073.578	-	-
9. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.093.338	141.073.578	-	-
9. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	509.840.710	238.879.590	-	-
10. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846
11. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur Riskine Duyarlılık (Devamı)

	31.03.2014	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(41.073.029)	41.073.029
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(41.073.029)	41.073.029
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	73.869	(73.869)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	73.869	(73.869)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	671	(671)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	671	(671)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(40.998.489)	40.998.489
	31.12.2013	
	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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket’in bağlı ortaklıklarından Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma sureti ile birleşme işlemi 20 Mart 2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Genel Kurul onayına sunulmuş; birleşme işlemi oyçokluğu ile kabul edilmiştir. 16 Nisan 2014 tarihinde bu Olağanüstü Genel Kurul tescil edilmiştir.