

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|--|-------------|
| ÖZET BİREYSEL BİLANÇO..... | 1-2 |
| ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.... | 3 |
| ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU..... | 4 |
| ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU..... | 5 |
| ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... | 6-21 |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU..... | 6-7 |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 7-9 |
| NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER..... | 9-12 |
| NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 13 |
| NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 14-15 |
| NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER | 15-16 |
| NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ | 16 |
| NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 17-19 |
| NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 19 |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 20-21 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| VARLIKLAR | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021 |
|--|--------|--|--|
| Dönen varlıklar | | 3.606.519.019 | 3.258.597.196 |
| Nakit Ve Nakit Benzerleri | | 141.993.037 | 182.152.173 |
| Finansal Yatırımlar | | 986.445.632 | 560.000.000 |
| Ticari Alacaklar | | 337.218.674 | 473.990.066 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 160.539.479 | 111.018.067 |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | | 176.679.195 | 362.971.999 |
| Diğer Alacaklar | | 7.871.817 | 8.135.491 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | | 5.100.097 | 5.363.771 |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | | 2.771.720 | 2.771.720 |
| Türev Finansal Araçlar | | - | - |
| Stoklar | 3 | 1.332.994.991 | 1.297.035.835 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 3 | 765.633.341 | 714.267.416 |
| -İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler | | 689.398.160 | 639.403.002 |
| -İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler | | 76.235.181 | 74.864.414 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | | 219.643 | 65.142 |
| Diğer Dönen Varlıklar | | 34.141.884 | 22.951.073 |
| Ara Toplam | | 3.606.519.019 | 3.258.597.196 |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar | | - | - |
| Duran Varlıklar | | 6.915.654.613 | 6.942.439.125 |
| Ticari Alacaklar | | 127.268.950 | 121.482.370 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | | 807.446 | 2.272.648 |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | | 126.461.504 | 119.209.722 |
| Diğer Alacaklar | | 1.009.497 | 1.017.427 |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | | 1.009.497 | 1.017.427 |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | | - | - |
| Stoklar | 3 | 447.483.072 | 446.921.220 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar | | 15.378.686 | 14.855.301 |
| İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | | 1.566.862.364 | 1.566.862.364 |
| Kiralama Hakkı Varlıkları | | 10.178.603 | 11.429.549 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul | 5 | 4.732.696.703 | 4.764.432.360 |
| Maddi Duran Varlıklar | 4 | 13.664.597 | 14.308.950 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 4 | 835.228 | 864.227 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 276.913 | 265.357 |
| Diğer Duran Varlıklar | | - | - |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 10.522.173.632 | 10.201.036.321 |

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

| | | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021 |
|--|---|--|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 1.156.471.984 | 1.100.933.341 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 3 | 802.894.256 | 572.614.874 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 721.507.786 | 503.889.076 |
| - İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | | 81.386.470 | 68.725.798 |
| Ticari Borçlar | | 98.758.925 | 174.544.142 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar | | 97.618.626 | 154.810.914 |
| - İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar | | 1.140.299 | 19.733.228 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | | 2.760.718 | 2.692.583 |
| Diğer Borçlar | | 13.141.744 | 13.133.847 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar | | 2.655.463 | 2.657.461 |
| - İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar | | 10.486.281 | 10.476.386 |
| Ertelemiş Gelirler | 3 | 224.804.836 | 318.678.583 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelemiş Gelirler | | 224.804.836 | 199.465.317 |
| - İlişkili Tarafalardan Ertelemiş Gelirler | | - | 119.213.266 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 3.798.640 | 3.332.973 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 3.798.640 | 3.332.973 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 10.312.865 | 15.936.339 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 4.904.453.933 | 4.830.277.601 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 3 | 3.970.630.243 | 4.012.474.928 |
| -İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 3.591.159.422 | 3.656.557.282 |
| -İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | 379.470.821 | 355.917.646 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 6.611.687 | 6.322.530 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 6.611.687 | 6.322.530 |
| Diğer Borçlar | | 30.741.869 | 29.178.291 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar | | 29.685.526 | 27.799.256 |
| - İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar | | 1.056.343 | 1.379.035 |
| Ertelemiş Gelirler | 3 | 896.470.134 | 782.301.852 |
| - İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelemiş Gelirler | | 194.584.024 | 200.612.090 |
| - İlişkili Tarafalardan Ertelemiş Gelirler | | 701.886.110 | 581.689.762 |
| Türev Finansal Araçlar | | - | - |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar | | - | - |
| ÖZKAYNAKLAR | | 4.461.247.715 | 4.269.825.379 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 4.461.247.715 | 4.269.825.379 |
| Ödenmiş Sermaye | | 873.193.432 | 873.193.432 |
| Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları | | 212.888.864 | 212.888.864 |
| Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | | 71.608.628 | 71.608.628 |
| Birleşme Denkleştime Hesabı | | (417.611.352) | (417.611.352) |
| Geri Alınmış Paylar (-) | | (66.531.299) | (66.531.299) |
| Paylara İlişkin Primler /İskontolar | | 126.922.325 | 126.922.325 |
| Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler) | | (7.124.871) | (7.628.047) |
| -Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | | - | - |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları | | (7.124.871) | (7.628.047) |
| Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler) | | - | - |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 184.601.541 | 175.538.752 |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları) | | 3.292.381.287 | (179.621.220) |
| Net Dönem Karı / (Zararı) | | 190.919.160 | 3.481.065.296 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 10.522.173.632 | 10.201.036.321 |

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01 Ocak-31 Mart 2022 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01 Ocak-31 Mart 2021 |
|---|---|---|
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER | | |
| Hasılat | 165.006.085 | 350.142.422 |
| Satışların Maliyeti (-) | (88.558.597) | (311.815.570) |
| BRÜT KAR / (ZARAR) | 76.447.488 | 38.326.852 |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | (22.042.726) | (17.046.385) |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | (15.842.126) | (12.022.060) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları | - | 1.539.602.575 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 340.885.277 | 147.008.264 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-) | (117.720.324) | (143.908.922) |
| ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI) | 261.727.589 | 1.551.960.324 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 426.445.632 | - |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | (64.562) | - |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar | 523.385 | - |
| FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI) | 688.632.044 | 1.551.960.324 |
| Finansal Gelirler | 2.876.825 | 20.361 |
| Finansal Giderler (-) | (500.589.709) | (453.068.026) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI) | 190.919.160 | 1.098.912.659 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri) | - | - |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri) | - | - |
| Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri) | - | - |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI) | 190.919.160 | 1.098.912.659 |
| DÖNEM KARI / (ZARARI) | 190.919.160 | 1.098.912.659 |
| Pay Başına Kazanç | 7 | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar) | 0,2186 | 1,2585 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | 503.176 | 486.243 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 503.176 | 486.243 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | - | - |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları | - | - |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | 503.176 | 486.243 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | 191.422.336 | 1.099.398.902 |

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

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

| | Dipnot | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltilme Farkları | Birleşme Denkleştirme Hesabı | Geri Alınmış Paylar | Paylara İlişkin Primler/ İskontolar | Kar veya | Birikmiş Karlar | | | Özkaynak Toplamı |
|-------------------------------------|--------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|--|--|--|---|-----------------------|----------------------|
| | | | | | | | Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karı | |
| Bağımsız Denetimden Geçmemiş | | | | | | | | | | | |
| Önceki Dönem | | | | | | | | | | | |
| 1 Ocak 2021 | | 873.193.432 | 212.888.864 | (346.002.724) | (81.290.459) | 62.419.923 | (4.652.479) | 109.007.453 | (261.330.149) | 148.240.228 | 712.474.089 |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | - | 148.240.228 | (148.240.228) | - |
| Kar Payları | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | 486.243 | - | - | 1.098.912.659 | 1.099.398.902 |
| - Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | 486.243 | - | - | - | 486.243 |
| - Dönem kar/zararı | | - | - | - | - | - | - | - | - | 1.098.912.659 | 1.098.912.659 |
| 31 Mart 2021 | | 873.193.432 | 212.888.864 | (346.002.724) | (81.290.459) | 62.419.923 | (4.166.236) | 109.007.453 | (113.089.921) | 1.098.912.659 | 1.811.872.991 |
| Bağımsız Denetimden Geçmemiş | | | | | | | | | | | |
| Cari Dönem | | | | | | | | | | | |
| 1 Ocak 2022 | | 873.193.432 | 212.888.864 | (346.002.724) | (66.531.299) | 126.922.325 | (7.628.047) | 175.538.752 | (179.621.220) | 3.481.065.296 | 4.269.825.379 |
| Transferler | | - | - | - | - | - | - | 9.062.789 | 3.472.002.507 | (3.481.065.296) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | 503.176 | - | - | 190.919.160 | 191.422.336 |
| - Diğer kapsamlı gelir | | - | - | - | - | - | 503.176 | - | - | - | 503.176 |
| - Dönem kar/zararı | | - | - | - | - | - | - | - | - | 190.919.160 | 190.919.160 |
| 31 Mart 2022 | | 873.193.432 | 212.888.864 | (346.002.724) | (66.531.299) | 126.922.325 | (7.124.871) | 184.601.541 | 3.292.381.287 | 190.919.160 | 4.461.247.715 |

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

| | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2022 | Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2021 |
|---|--------|--|--|
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 251.275.087 | 86.914.148 |
| Dönem Karı/zararı | | 190.919.160 | 1.098.912.659 |
| Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 84.294.977 | (1.059.125.930) |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler | | 468.317.550 | 384.102.167 |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 3 | 43.621.967 | 91.661.793 |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 5 | 1.693.844 | 3.481.365 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 928.571 | 1.231.320 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 928.571 | 1.231.320 |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 5 | (429.743.570) | (1.539.602.575) |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | | - | (1.539.602.575) |
| - Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler | | (429.743.570) | |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler | | (523.385) | - |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (24.336.614) | 46.831.299 |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış) | | 3.297.938 | - |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | 130.984.812 | (55.704.839) |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | | (75.785.217) | 12.174.339 |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler ^{3z} | 3 | (36.521.008) | (45.527.667) |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | 3 | (51.377.481) | (54.142.348) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış | | 20.294.535 | 70.708.280 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler | | (15.230.193) | 119.323.534 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 250.877.523 | 86.618.028 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | 397.564 | 296.120 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | 32.070.597 | 255.953.518 |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları | | - | (2.088.427.285) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 4 | (74.703) | (642.709) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | | 409.644 | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net | 5 | 31.735.656 | 2.345.023.512 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | (323.504.820) | (366.876.298) |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | - | - |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | 3 | 133.530.458 | 2.019.566.591 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | 3 | (413.413.311) | (2.294.781.095) |
| Ödenen faizler | 3 | (43.621.967) | (91.661.794) |
| Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış | | (40.159.136) | (24.008.632) |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | | - | - |
| NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM | | (40.159.136) | (24.008.632) |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 182.152.173 | 70.613.039 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | | 141.993.037 | 46.604.407 |

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket’in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 194 kişidir. (31 Aralık 2021: 194 kişidir.) Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Mayıs 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Bağlı ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları 10 Mayıs 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Stoklar | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 446.444.211 | 391.611.847 |
| Tamamlanan konutlar (**) | 886.550.780 | 905.423.988 |
| Toplam | 1.332.994.991 | 1.297.035.835 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Uzun Vadeli Stoklar | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Arsalar (***) | 259.726.792 | 259.164.940 |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 187.756.280 | 187.756.280 |
| Toplam | 447.483.072 | 446.921.220 |

(*) Şirket'in, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern, Quenn Central Park Bomonti, Çankaya Ege, Gökorman Ümraniye, Metrolife, Halkalı, Koru Aura, Finansşehir Time, Çakmak; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM, projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Finansşehir Park, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi, Gökorman Ümraniye, Port Oran projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Verilen avanslar | 763.272.097 | 710.830.397 |
| Gelecek aylara ait giderler | 2.361.244 | 3.437.019 |
| Toplam | 765.633.341 | 714.267.416 |

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

| Verilen avanslar detayı | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar | 581.220.565 | 545.876.076 |
| Konut projeleri için hakediş avansları | 105.816.351 | 90.089.907 |
| İlişkili taraflara verilen avanslar | 76.235.181 | 74.864.414 |
| Toplam | 763.272.097 | 710.830.397 |

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

iii. Finansal borçlar

| Finansal borçlanmalar | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları: | | |
| Finansal Kiralamalar | 82.029.570 | 69.492.327 |
| Banka Kredileri | 714.809.693 | 495.649.487 |
| Kiralama Yükümlülükleri | 6.054.993 | 7.473.060 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar: | | |
| Finansal Kiralamalar | 380.479.354 | 356.751.247 |
| Banka Kredileri | 3.581.215.963 | 3.646.788.755 |
| Kiralama Yükümlülükleri | 8.934.926 | 8.934.926 |
| Toplam | 4.773.524.499 | 4.585.089.802 |

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

| Finansal Borçlanmalar Detayı | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl | 802.894.256 | 572.614.874 |
| 1-5 yıl | 2.488.537.333 | 2.383.507.837 |
| 5 yıl üzeri | 1.482.092.910 | 1.628.967.091 |
| Toplam | 4.773.524.499 | 4.585.089.802 |

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

| Banka Kredilerin Vade Dağılımı | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl | 714.809.693 | 495.649.487 |
| 1-5 yıl | 2.253.398.492 | 2.170.372.781 |
| 5 yıl ve üzeri | 1.327.817.471 | 1.476.415.974 |
| Toplam | 4.296.025.656 | 4.142.438.242 |

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal kiralamaların vade dağılımı | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|---------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl | 82.029.570 | 69.492.327 |
| 1-5 yıl | 226.203.646 | 204.200.130 |
| 5 yıl ve üzeri | 154.275.708 | 152.551.117 |
| Toplam | 462.508.924 | 426.243.574 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

| Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|---------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl | 6.054.993 | 7.473.060 |
| 1-5 yıl | 8.934.926 | 8.934.926 |
| 5 yıl ve üzeri | - | - |
| Toplam | 14.989.919 | 16.407.986 |

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

| Para Birimi | Faiz oranı (%) | 31 Mart 2022 Uzun Vadeli Borçlanmaların | |
|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|
| | | Kısa Vadeli Kısımları | Uzun Vadeli Borçlanmalar |
| Türk Lirası | 11,35% | 347.518.643 | 696.493.904 |
| Avro | 6,13% | 307.653.781 | 1.852.030.470 |
| ABD Doları | 5,15% | 147.721.832 | 1.422.105.869 |
| Toplam finansal borçlanmalar | | 802.894.256 | 3.970.630.243 |

| Para Birimi | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2021 Uzun Vadeli Borçlanmaların | |
|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|
| | | Kısa Vadeli Kısımları | Uzun Vadeli Borçlanmalar |
| Türk Lirası | 11,35% | 121.923.185 | 109.293.701 |
| Avro | 6,13% | 320.166.491 | 2.559.580.260 |
| ABD Doları | 5,15% | 130.525.198 | 1.343.600.967 |
| Toplam finansal borçlanmalar | | 572.614.874 | 4.012.474.928 |

iv. Ertelenmiş gelirler

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 9.261.875 | 119.773.261 |
| Gelecek aylara ait gelirler | 215.542.961 | 198.905.322 |
| Toplam | 224.804.836 | 318.678.583 |

| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 896.470.134 | 782.301.852 |
| Toplam | 896.470.134 | 782.301.852 |

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

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 486.278.907 TL'dir. (31 Aralık 2021: 622.409.138 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri | Maddi Duran Varlıklar Toplam | Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi | 46.905.306 | 3.527.721 |
| Alımlar | 74.703 | - |
| Çıkışlar | (409.644) | (214) |
| 31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi | 46.570.365 | 3.527.507 |
| Birikmiş Amortismanlar | | |
| 1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi | (32.596.357) | (2.663.494) |
| Dönem gideri | (413.899) | (28.999) |
| Çıkışlar | 104.488 | 214 |
| 31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi | (32.905.768) | (2.692.279) |
| 31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net) | 13.664.597 | 835.228 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | |
| Maliyet Değeri | Maddi Duran Varlıklar Toplam | Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi | 47.893.079 | 3.371.914 |
| Alımlar | 642.709 | - |
| Çıkışlar | - | - |
| 31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi | 48.535.788 | 3.371.914 |
| Birikmiş Amortismanlar | | |
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi | (31.548.705) | (2.584.900) |
| Dönem gideri | (1.924.790) | (94.257) |
| Çıkışlar | - | - |
| 31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi | (33.473.496) | (2.679.157) |
| 31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net) | 15.062.293 | 692.757 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde iken 15 Nisan 2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2022 |
|--|----------------------|------------------|----------|---------------------|---------------------------------|----------------------|
| I Tower | 88.867.000 | - | - | - | - | 88.867.000 |
| Aydos Country | 69.945.530 | - | - | - | - | 69.945.530 |
| Ege Boyu | 11.191.390 | - | - | - | - | 11.191.390 |
| Aquacity | 17.047.250 | - | - | - | - | 17.047.250 |
| İncek Life | 760.000 | - | - | - | - | 760.000 |
| İncek Blue | 33.800.000 | - | - | - | - | 33.800.000 |
| Bursa Modern | 41.750.000 | - | - | - | - | 41.750.000 |
| İstanbul Sarayları | 23.516.000 | - | - | - | - | 23.516.000 |
| Gop Bina | 25.235.000 | - | - | - | - | 25.235.000 |
| Ege Yakası | 8.074.900 | - | - | - | - | 8.074.900 |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi | 97.330.000 | - | - | - | - | 97.330.000 |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 271.095.000 | - | - | - | - | 271.095.000 |
| Ankara Güney Park Arazisi | 1.864.340.000 | - | - | - | - | 1.864.340.000 |
| Ümraniye Çakmak (Arsa) | 937.680.000 | 2.479.344 | - | - | - | 940.159.344 |
| Halkalı (Arsa) | 10.134.289 | - | - | - | - | 10.134.289 |
| Alacaatlı (Arsa) | 14.120.000 | - | - | - | - | 14.120.000 |
| Ankara Polatlı(Arsa) | 84.240.000 | - | - | - | - | 84.240.000 |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM) | 346.480.000 | - | - | - | - | 346.480.000 |
| Beykoz (Arsa) | 322.541.000 | - | - | - | - | 322.541.000 |
| Çankaya Ege Vadisi | 73.190.000 | - | - | - | - | 73.190.000 |
| Queen Bomonti | 23.460.000 | - | - | - | - | 23.460.000 |
| Finansşehir Palace | 76.145.000 | - | - | (7.005.000) | - | 69.140.000 |
| Altınoran | 116.610.000 | - | - | - | - | 116.610.000 |
| Metrolife | 155.570.000 | - | - | - | - | 155.570.000 |
| Sinpaş Park | 51.310.000 | - | - | (27.210.000) | - | 24.100.000 |
| Toplam | 4.764.432.360 | 2.479.344 | - | (34.215.000) | - | 4.732.696.703 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2021 |
|--|----------------------|----------------|----------------------|----------------------|------------------------------|----------------------|
| I Tower | 57.345.000 | - | - | - | - | 57.345.000 |
| Aydos Country | 41.970.000 | - | - | - | - | 41.970.000 |
| Ege Boyu | 7.205.000 | - | - | - | - | 7.205.000 |
| Aquacity | 12.025.000 | - | - | - | - | 12.025.000 |
| İncek Life | 380.000 | - | - | - | - | 380.000 |
| İncek Blue | 12.784.000 | - | - | - | - | 12.784.000 |
| Bursa Modern | 21.970.000 | - | - | - | - | 21.970.000 |
| İstanbul Sarayları | 14.830.000 | - | - | - | - | 14.830.000 |
| Gop Bina | 12.300.000 | - | - | - | - | 12.300.000 |
| Ege Yakası | 4.170.000 | - | - | - | - | 4.170.000 |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi | 45.585.000 | - | - | - | - | 45.585.000 |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 119.100.000 | - | - | - | - | 119.100.000 |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları) | 61.000.000 | - | (61.000.000) | - | - | - |
| Starium Avm | 99.505.000 | - | (99.505.000) | - | - | - |
| Marmaris Arazisi | 533.705.678 | - | - | 1.539.602.575 | (2.073.308.253) | - |
| Ankara Güney Park Arazisi | 841.665.000 | - | - | - | - | 841.665.000 |
| Ümraniye Çakmak (Arsa) | 267.330.000 | 225.000 | - | - | - | 267.555.000 |
| Beykoz (Arsa) | 115.884.108 | - | (111.435.259) | - | - | 4.448.849 |
| Halkalı (Arsa) | 65.600.000 | - | - | - | - | 65.600.000 |
| Bursa OsmanGazi (Arsa) | 6.935.000 | - | - | - | - | 6.935.000 |
| Alacaatlı (Arsa) | 19.650.000 | - | - | - | - | 19.650.000 |
| Çankaya Ege Vadisi | 37.810.000 | - | - | - | - | 37.810.000 |
| Queen Bomonti | 6.210.000 | - | - | - | - | 6.210.000 |
| Finansşehir Palace | 35.335.000 | - | - | - | - | 35.335.000 |
| Altınoran | 54.550.000 | - | - | - | - | 54.550.000 |
| Toplam | 2.494.843.787 | 225.000 | (271.940.259) | 1.539.602.575 | (2.073.308.253) | 1.689.422.850 |

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 1.204.950 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2021: 1.564.914.886 TL). Bu davaların 31 Mart 2022 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin Yükümlülükler

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 12.576.855.375 TL)

Verilen teminatlar:

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.634.374 TL'dir. (31 Aralık 2021 212.634.374 TL)

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. 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.

1 Ocak – 31 Mart 2022 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

| | 01 Ocak- 31 Mart 2022 | 01 Ocak- 31 Mart 2021 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 873.193.432 | 873.193.432 |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı | 190.919.160 | 1.098.912.659 |
| Pay başına (kayıp) / kazanç | 0,2186 | 1,2585 |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar | 679.120.608 | 773.378.433 |
| Yükümlülükler | (3.741.464.949) | (4.366.422.197) |
| Net bilanço pozisyonu | (3.062.344.341) | (3.593.043.764) |

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | ABD Doları | Avro | GBP | TL Karşılığı |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | |
| Parasal Finansal Varlıklar | 44.353.711 | 1.806.384 | - | 679.055.170 |
| Ticari Alacaklar | 4.468 | - | - | 65.437 |
| Diğer | - | - | - | - |
| Toplam Varlıklar | 44.358.179 | 1.806.384 | - | 679.120.608 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Ticari Borçlar | (28.125) | (326.320) | (528) | (5.743.865) |
| Finansal yükümlülükler | (10.086.293) | (18.864.512) | - | (455.375.613) |
| Diğer | (260.676) | - | - | (3.817.809) |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Ticari Borçlar | (96.465) | (60.000) | - | (2.391.323) |
| Finansal yükümlülükler | (97.099.910) | (113.561.585) | - | (3.274.136.339) |
| Diğer | - | - | - | - |
| Toplam Yükümlülükler | (107.571.469) | (132.812.417) | (528) | (3.741.464.949) |
| Net Bilanço Pozisyonu | (63.213.290) | (131.006.033) | (528) | (3.062.344.341) |

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | ABD | | | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| | Doları | Avro | GBP | TL Karşılığı |
| Dönen Varlıklar | | | | |
| Parasal Finansal Varlıklar | 44.119.965 | 10.203.419 | - | 741.492.471 |
| Ticari Alacaklar | 3.268 | 2.002.113 | - | 30.227.590 |
| Diğer | - | 110.000 | - | 1.658.371 |
| Toplam Varlıklar | 44.123.233 | 12.315.533 | - | 773.378.432 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Ticari Borçlar | (42.957) | (414.956) | (528) | (6.865.008) |
| Finansal yükümlülükler | (9.760.280) | (21.151.950) | - | (450.691.689) |
| Diğer | (260.676) | | | (3.486.046) |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | |
| Ticari Borçlar | (96.465) | (60.000) | - | (2.198.226) |
| Finansal yükümlülükler | (100.470.420) | (169.099.875) | - | (3.903.181.228) |
| Diğer | | | | - |
| Toplam Yükümlülükler | (110.630.798) | (190.726.782) | (528) | (4.366.422.197) |
| Net Bilanço Pozisyonu | (66.507.564) | (178.411.249) | (528) | (3.593.043.764) |

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında | (925.809.207) | (891.768.487) |
| Avro Karşısında | (2.136.524.993) | (2.701.265.730) |
| GBP Karşısında | (10.141) | (9.547) |
| Net Yabancı Para Pozisyonu | (3.062.344.341) | (3.593.043.764) |

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

| | Kar / Zarar | | Özkaynaklar | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 31 Mart 2022 | | | | |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (84.772.638) | 84.772.638 | (84.772.638) | 84.772.638 |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3 - ABD Doları net etki (1 +2) | (84.772.638) | 84.772.638 | (84.772.638) | 84.772.638 |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük | (198.308.193) | 198.308.193 | (198.308.193) | 198.308.193 |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 6 - EUR net etki (4+5) | (198.308.193) | 198.308.193 | (198.308.193) | 198.308.193 |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü | (955) | 955 | (955) | 955 |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8) | (955) | 955 | (955) | 955 |
| TOPLAM (3 + 6 +9) | (283.081.785) | 283.081.785 | (283.081.785) | 283.081.785 |

| | Kar / Zarar | | Özkaynaklar | |
|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 31 Aralık 2021 | | | | |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü | (89.176.849) | 89.176.849 | (89.176.849) | 89.176.849 |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3 - ABD Doları net etki (1 +2) | (89.176.849) | 89.176.849 | (89.176.849) | 89.176.849 |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük | (270.126.573) | 270.126.573 | (270.126.573) | 270.126.573 |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 6 - EUR net etki (4+5) | (270.126.573) | 270.126.573 | (270.126.573) | 270.126.573 |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde | | | | |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü | (955) | 955 | (955) | 955 |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8) | (955) | 955 | (955) | 955 |
| TOPLAM (3 + 6 +9) | (359.304.376) | 359.304.376 | (359.304.376) | 359.304.376 |

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2022 (TL) | 31 Aralık 2021 (TL) |
|---|---|---|--------------------------------|--------------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 1.128.438.669 | 742.152.173 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 6.513.174.766 | 6.508.389.415 |
| C | İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 1.582.241.050 - | 1.581.717.665 - |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 10.522.173.632 | 10.201.036.321 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31 | 4.773.524.499 | 4.585.089.802 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 10.486.281 | 10.476.386 |
| I | Özkaynaklar Diğer Kaynaklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31 | 4.461.247.715 1.276.915.137 | 4.269.825.379 1.335.644.754 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k) | 10.522.173.632 | 10.201.036.321 |

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2022 (TL) | 31 Aralık 2021 (TL) |
|----|--|-------------------------------------|----------------------|------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 1.142.315 | 55.800.413 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| A4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araçlar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c) | 281.581.958 | 281.581.958 |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirakler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28 | - | - |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31 | 212.634.374 | 212.634.374 |
| K | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1) | 807.396.101 | 520.978.077 |

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Hesaplama | Asgari/ Azami Oran | 31 Mart 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|---|--|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e | K/D | Azami % 10 | 0,00% | 0,00% |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D | Asgari %51 | 61,90% | 63,80% |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami % 49 | 25,76% | 22,78% |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d) | (A3+B1+C1)/D | Azami % 49 | 0,00% | 0,00% |
| 5 | Atıl tutulan arsa / araziler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c) | B2/D | Azami % 20 | 2,68% | 2,76% |
| 6 | İşletmeci Şirkete iştirak | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | C2/D | Azami % 10 | 0,00% | 0,00% |
| 7 | Borçlanma sınırı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31 | (E+F+G+H+J)/İ | Azami % 500 | 112,00% | 112,61% |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b | (A2-A1)/D | Azami % 10 | 0,01% | 0,55% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1) | (L/D) | Azami % 10 | 7,67% | 5,11% |

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