

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b> .....	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI</b> .....	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI</b> .....	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR</b> .....	<b>6-67</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-27
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	27
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	28
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....	28-29
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	30-31
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	31
NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 9 STOKLAR.....	32
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	33
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	33-34
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	36
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37-38
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR .....	39-40
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	41
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	41
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	41
NOT 19 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 20 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	42
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR .....	43-45
NOT 22 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	46
NOT 23 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	46-47
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	48
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	48
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	49
NOT 27 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	49
NOT 28 FİNANSAL GELİRLER.....	49
NOT 29 FİNANSAL GİDERLER.....	49
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	50
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	50
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	51-55
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	55-63
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR .....	64
NOT 35 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	64-65
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	66-67

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>2.538.027.684</b>	<b>2.735.896.980</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	70.613.039	69.748.254
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	6	446.577.426	463.084.642
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.021.793	58.186.296
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		369.555.633	404.898.346
Diğer Alacaklar	7	23.254.326	79.805.528
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.482.606	79.718.210
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	87.318
Türev Finansal Araçlar	8	-	79.285
Stoklar	9	1.481.749.415	1.716.529.874
Peşin Ödenmiş Giderler	17	415.726.168	278.588.094
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		384.389.178	242.277.888
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.336.990	36.310.206
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	7.715	4.647
Diğer Dönen Varlıklar	18	82.144.415	128.056.656
<b>Ara Toplam</b>		<b>2.520.072.504</b>	<b>2.735.896.980</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	<b>17.955.180</b>	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>3.268.594.295</b>	<b>2.534.378.352</b>
Ticari Alacaklar	6	92.364.415	103.221.772
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.534.035	3.718.981
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		82.830.380	99.502.791
Diğer Alacaklar	7	1.044.000	978.865
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.044.000	978.865
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	9	628.779.710	604.220.277
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.106.410	13.579.237
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		541.900	72.541.900
Kiralama Hakkı Varlıkları	13	19.431.062	21.854.347
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	2.494.843.787	1.699.044.059
Maddi Duran Varlıklar	12	16.344.374	18.128.585
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	787.014	767.928
Peşin ödenmiş giderler	17	351.623	41.382
Diğer Duran Varlıklar	18	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2019
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.300.036.746</b>	<b>1.907.430.891</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.854.157.664	1.527.926.632
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.718.446.563	1.420.745.993
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		135.711.101	107.180.639
Ticari Borçlar	6	270.181.567	182.714.695
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		237.513.704	160.065.405
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		32.667.863	22.649.290
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.292.663	2.321.549
Diğer Borçlar	7	10.543.595	11.190.782
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		67.209	55.878
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		10.476.386	11.134.904
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	156.332.152	176.068.479
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.205.497	2.923.707
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.205.497	2.923.707
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.323.608	4.285.047
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.794.111.144</b>	<b>2.800.176.655</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.232.950.024	2.170.579.460
-İlişkili Olmayan Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.106.551.143	2.022.839.984
-İlişkili Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		126.398.881	147.739.476
Ticari Borçlar	6	-	306.142
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar		-	306.142
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.784.440	4.271.955
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.784.440	4.271.955
Diğer borçlar	7	30.298.104	38.670.907
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		28.978.813	38.670.907
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.319.291	-
Ertelenmiş Gelirler	20	526.078.576	586.348.191
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>712.474.089</b>	<b>562.667.786</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>712.474.089</b>	<b>562.667.786</b>
Ödenmiş Sermaye	21	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 Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(4.652.479)	(4.559.157)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.652.479)	(4.559.157)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.652.479)	(4.559.157)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.007.453	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(261.330.149)	(479.187.149)
Net Dönem Karı / (Zararı)		148.240.228	216.349.683
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	22	1.988.371.425	1.697.294.898
Satışların Maliyeti (-)	22	(1.211.649.151)	(1.155.394.662)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>776.722.274</b>	<b>541.900.237</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(53.417.667)	(80.383.550)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(38.195.139)	(41.255.198)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	280.635.474	167.015.259
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	422.486.789	269.738.059
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(259.934.429)	(163.246.212)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.128.297.302</b>	<b>693.768.596</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	527.173	944.217
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.128.824.475</b>	<b>694.712.813</b>
Finansal Gelirler	28	15.350	6.160.418
Finansal Giderler (-)	29	(980.599.597)	(484.523.549)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>148.240.228</b>	<b>216.349.683</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>148.240.228</b>	<b>216.349.683</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>148.240.228</b>	<b>216.349.683</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		,1698	,2478
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(93.322)</b>	<b>(3.422.321)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(93.322)	(3.422.321)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(93.322)</b>	<b>(3.422.321)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>148.146.906</b>	<b>212.927.362</b>

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar			Özkaynak Toplamı
							Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>21</b>	<b>873.193.432</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(346.002.724)</b>	<b>(81.290.459)</b>	<b>62.419.923</b>	-	<b>(1.136.836)</b>	<b>108.855.373</b>	<b>(283.019.402)</b>	<b>(196.167.747)</b>	<b>349.740.424</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	(196.167.747)	196.167.747	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(3.422.321)	-	-	216.349.683	212.927.362
<b>31 Aralık 2019</b>		<b>873.193.432</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(346.002.724)</b>	<b>(81.290.459)</b>	<b>62.419.923</b>	-	<b>(4.559.157)</b>	<b>108.855.373</b>	<b>(479.187.149)</b>	<b>216.349.683</b>	<b>562.667.786</b>
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>21</b>	<b>873.193.432</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(346.002.724)</b>	<b>(81.290.459)</b>	<b>62.419.923</b>	-	<b>(4.559.157)</b>	<b>108.855.373</b>	<b>(479.187.149)</b>	<b>216.349.683</b>	<b>562.667.786</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	216.349.683	(216.349.683)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	152.080	1.507.317	-	1.659.397
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(93.322)	-	-	148.240.228	148.146.906
<b>31 Aralık 2020</b>		<b>873.193.432</b>	<b>212.888.864</b>	<b>(346.002.724)</b>	<b>(81.290.459)</b>	<b>62.419.923</b>	-	<b>(4.652.479)</b>	<b>109.007.453</b>	<b>(261.330.149)</b>	<b>148.240.228</b>	<b>712.474.089</b>

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>727.787.313</b>	<b>77.708.116</b>
<b>Dönem Karı/zararı</b>		<b>148.240.228</b>	<b>216.349.683</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>396.165.870</b>	<b>3.643.906</b>
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		1.070.538.912	330.435.574
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	8	79.285	(79.285)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		17.575.440	105.868.917
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	10.736.658	7.044.525
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		700.953	(146.131)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		700.953	(146.131)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(702.938.205)	(438.535.477)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(702.938.205)	(438.535.477)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10	(527.173)	(944.217)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>183.410.101</b>	<b>(140.942.066)</b>
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		27.364.573	257.954.949
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		87.160.730	41.053.652
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	210.221.026	107.353.834
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(137.448.315)	(74.118.474)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalış		(80.005.942)	(405.858.636)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		76.118.029	(67.327.391)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>727.816.199</b>	<b>79.051.523</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(28.886)	(1.343.407)
Alınan kar payları		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(21.285.265)</b>	<b>6.098.963</b>
Alınan temettüleri		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		72.000.000	(45.707)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(675.507)	(617.053)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	251.766	367.870
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(92.861.524)	6.393.853
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(705.637.263)</b>	<b>(22.060.224)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.776.677.870	1.532.422.013
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(2.464.739.693)	(1.507.688.838)
Alınan kar payları		-	-
Türev araçlardan nakit çıkışları	8	-	(6.057.898)
Ödenen faizler		(17.575.440)	(40.735.501)
Ödenen temettüleri		-	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>864.785</b>	<b>61.746.855</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>864.785</b>	<b>61.746.855</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>69.748.254</b>	<b>8.001.399</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>70.613.039</b>	<b>69.748.254</b>

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana 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 birleşilmesine 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 birleşilmesine 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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 211 kişidir (31 Aralık 2019: 236). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Şubat 2021 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.

#### **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



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

#### *Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi*

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

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

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 17 Şubat 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

##### b TMS’ ye uygunluk beyanı

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

###### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

###### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

###### e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

###### f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Aralık 2020 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

**31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;**

###### **TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için "işletme" tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan "işletme" tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişikliklerle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- 
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8'deki değişiklikler), "önemlilik" tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve'de kullanılan tanımları ve standartları revize eder.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir.

Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39'da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır.

Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19'dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020'den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

#### Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler

TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32'nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir.

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS'lerde Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

#### **31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

##### TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### **TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiye kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

##### **TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

##### **TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37'de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

##### **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1'de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

##### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41'e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

###### Hasılat

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

###### Alıcılardan elde edilen hasılat

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

###### Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket'in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

###### Stoklar

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

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	<b>Ekonomik ömrü</b>
Binalar	5-20 yıl
Ticari Mallar	10-20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-50 yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5-20 yıl

###### Finansal kiralama işlemleri

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi olmayan duran varlıklar

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

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

###### Borçlanma maliyetleri

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

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

###### Etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

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

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

###### Krediler ve alacaklar

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Nakit ve nakit benzerleri

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

###### Finansal yükümlülükler

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

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

###### Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Şirket, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Şirket, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgeler. Şirket ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Kur değişiminin etkileri

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

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

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

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

###### Hisse başına kazanç

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

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

###### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

---

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### **Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

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

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

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

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

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

###### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

###### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Şirket'in hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

##### Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

##### Nakit akış tablosu

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

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

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

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

##### Sermaye ve temettüleri

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

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

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

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

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2020	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m <sup>2</sup> Değeri TL (Tam)
I Tower	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	17.888
Aydos Country	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	5.537
Ege Boyu	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	14.681
Aquacity	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	5.277
İncek Life	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	6.224
İncek Blue	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	5.042
Bursa Modern	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	5.885
İstanbul Sarayları	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	7.126
Gop Bina	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	5.595
Ege Yakası	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	8.990
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	8.036
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	4.984
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	6.085
Starium Avm	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	8.096
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	5.000
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	70
Ümraniye Çakmak (Arsa )	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	9.388
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	4.049
Halkalı ( Arsa )	31 Aralık 2020	Pazar yaklaşımı	5.732
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	4.881
Alacaatlı ( Arsa )	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	1.359
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	7.722
Queen Bomonti	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	19.095
Finansşehir Palace	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	11.561
Altınoran	6 Ocak 2021	Pazar yaklaşımı	8.036

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2019	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m <sup>2</sup> Değeri TL (Tam)
I Tower	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	16.875
Aydos Country	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.200
Ege Boyu	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	12.150
Aquacity	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.391
İncek Life	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.381
İncek Blue	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.432
Bursa Modern	2 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.385
İstanbul Sarayları	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	5.752
Gop Bina	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.848
Ege Yakası	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	10.300
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.528
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	2.380
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.640
Starium Avm 56.BB	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.870
Beykoz	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	4.342
Ümraniye Çakmak	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	9.814
Ankara Güneypark	27 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	2.176
Halkalı Arazi	8 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.332
Bursa Osmangazi Arsa	2 Ocak 2020	Pazar yaklaşımı	4.385
Alacaatlı Arsa	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	3482
Çankaya Ege Vadisi	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	7.592
Queen Bomonti	31 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	15.269
Finansşehir Palace	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	7.546
Altınoran	30 Aralık 2019	Pazar yaklaşımı	6.448

#### Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 4 adet dükkan, 25 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010070 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.345.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.785.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010067 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.205.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.380.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 9 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010069 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.025.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0393 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.650.000 TL olarak belirlenmiştir.)



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010060 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 380.000 TL olarak belirlenmiştir.(Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910071 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 336.000 TL olarak belirlenmiştir)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1123 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.970.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019\_M\_0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 18.245.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 Adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010066 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.830.000 TL olarak belirlenmiştir.( Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0395 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.490.500 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1119 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.300.000 TL olarak belirlenmiştir.

(Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1910072 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.653.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Halkalı İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-20100663 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.170.000 TL olarak belirlenmiştir.(Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2019\_M\_0392 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.785.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010060 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.784.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910071 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.307.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 13 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010068 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.970.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019 M\_0402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.863.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşısı Projesine ait 39 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1111 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 45.585.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 39.952.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1117 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 119.100.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910083 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 112.555.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 9 Parselde bulunan Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları) projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1116 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 61.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019 M\_0389 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.000.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Starium AVM projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1112 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 99.505.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910082 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 87.573.100 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada, 4-5 Parseller, 63303 Ada, 2-3 Parseller, 63304 Ada, 1 Parsel, 63306 Ada, 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1118 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.935.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910068 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.051.610 TL olarak belirlenmiştir. )

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 301 Ada 20-21-25-26 Parseller, 302 Ada 5-8 Parseller, bulunan Bursa Modern Projesine ait arsa bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1369 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 65.600.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019\_M\_0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.250.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesinde, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1122 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 19.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesi, 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 11 parsel, 2434 ada 2 parsel ,2435 ada 5,15 parseller,2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1330 ve 2020/1127 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 267.330.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910077 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 235.882.223 TL olarak belirlenmiştir. )

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı mahallesi, 800 Ada 5 ve 13 Parseller, 801 Ada, 29 ve 30 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010065 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 115.884.108 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2020 tarihli ve 2019 M\_0398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.443.024 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2-3-4 ve 29635 ada 2-4-5-6-9-11 parseller ve 29900 ada 2 parseller mahallesi, 29284 Ada, 2 Parselde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1115 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 841.665.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910080 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 753.739.900 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 21 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1121 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 37.810.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910070 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 32.311.700 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 parselde yer alan Queen Bomonti projesinde 3 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1125 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.210.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019 M\_0387 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.870.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 2436 ada 6 parselde yer alan Finansşehir Palace projesinde 10 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1131 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.335.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910074 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 29.250.000 TL olarak belirlenmiştir.)

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

### **31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

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

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

xxiv. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi 29634 ada 10 parselde yer alan Altınoran projesinde 55 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1111 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.550.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.259.000 TL olarak belirlenmiştir.)

xxv. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 1598 ve 2518 Parselde arsalar bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1132 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 533.705.678 TL olarak belirlenmiştir

##### **2.6 Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### **3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi 'nin, tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün halinde, "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" yöntemiyle, devralınması işlemine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kuruluna ("SPK") başvurulmuş ve 25 Aralık 2020 tarihinde onaylanmıştır. SPK tarafından alınan onay doğrultusunda birleşme işlemine ilişkin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil başvurusu yapılmıştır. Birleşme işlemi 31.12.2020 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir. Birleşmenin finansal tablolar üzerine etkisi bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	-	-
Banka	70.418.305	69.327.631
- Vadesiz mevduat (*)	70.418.305	69.327.631
- Katılım hesapları	-	-
Diğer hazır değerler	194.734	420.623
	<b>70.613.039</b>	<b>69.748.254</b>

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 980.213 ABD Doları (2019: 746.585 ABD Doları) ve 3.390.067 Avro (2019: 4.243.763 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	70.613.039	69.748.254
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>70.613.039</b>	<b>69.748.254</b>

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 32’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
Finansal kiralama (*)(Not 32)	135.711.101	107.180.639
Banka kredileri	1.710.416.283	1.415.504.381
Kiralama Yükümlülükleri	8.030.280	5.241.612
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
Finansal kiralama (*)(Not 32)	126.398.881	147.739.476
Banka kredileri	2.090.143.147	2.003.792.230
Kiralama Yükümlülükleri	16.407.996	19.047.754
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>4.087.107.688</b>	<b>3.698.506.092</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Finansal kiralama 261.616.807 TL (31 Aralık 2019: 253.913.841 TL)’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. (“Arı Leasing”) üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.854.157.665	1.527.926.632
1-5 yıl	2.015.453.685	2.120.830.520
5 yıl ve üzeri	217.496.338	49.748.940
	<b>4.087.107.688</b>	<b>3.698.506.092</b>

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.710.416.283	1.415.504.381
1-5 yıl	1.872.646.808	1.954.043.292
5 yıl ve üzeri	217.496.339	49.748.938
<b>Toplam</b>	<b>3.800.559.430</b>	<b>3.419.296.611</b>

Finansal kiralama vade dağılımı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	135.711.101	107.180.639
1-5 yıl	126.398.880	147.739.476
5 yıl ve üzeri	-	-
	<b>262.109.982</b>	<b>254.920.115</b>

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	8.030.281	5.241.612
1-5 yıl	16.407.996	19.047.754
5 yıl ve üzeri	-	-
	<b>24.438.276</b>	<b>24.289.366</b>

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	12,05%	179.770.196	206.776.028
Avro	5,49%	996.767.496	1.668.807.656
ABD Doları	5,84%	677.619.973	357.366.340
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>1.854.157.664</b>	<b>2.232.950.024</b>

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	18,62%	301.263.919	94.919.907
Avro	5,36%	648.947.708	1.713.728.838
ABD Doları	5,81%	577.715.007	361.930.713
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>1.527.926.634</b>	<b>2.170.579.460</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	3.698.506.092	3.256.108.721
Girişler	1.782.802.378	2.966.656.583
Çıkışlar	(2.464.739.693)	(2.854.694.786)
Kur farkları	1.070.538.911	330.435.574
<b>31 Aralık</b>	<b>4.087.107.688</b>	<b>3.698.506.092</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ticari alacaklar	37.673.032	41.002.213
Alacak senetleri	40.073.011	17.759.563
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	378.709.083	411.963.296
Alacak senetleri reeskontu (-)	(724.250)	(575.480)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	(9.153.450)	(7.064.950)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.776.684	19.999.898
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.776.684)	(19.999.898)
<b>Toplam</b>	<b>446.577.426</b>	<b>463.084.642</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alacak senetleri	12.372.650	4.554.520
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	111.300.501	121.123.757
Alacak senetleri reeskontu (-)	(2.838.615)	(835.539)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	(28.470.121)	(21.620.966)
<b>Toplam</b>	<b>92.364.415</b>	<b>103.221.772</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İkinci yıl içerisinde	11.630.163	2.928.623
Üçüncü yıl içerisinde	491.680	883.410
Dördüncü yıl içerisinde	250.807	491.680
Beşinci yıl içerisinde	-	250.807
<b>Toplam</b>	<b>12.372.650</b>	<b>4.554.520</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %17,25 (2019: %10,85); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2019: Bulunmamaktadır).



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Borç senetleri (*)	68.012.033	93.686.615
Borç senetleri reeskontu (-)	(1.977.101)	(2.066.186)
Ticari borçlar	169.511.707	64.207.749
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	32.667.863	22.649.290
Diğer ticari borçlar	1.967.065	4.237.227
<b>Toplam</b>	<b>270.181.567</b>	<b>182.714.695</b>

  

<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Borç senetleri (*)	-	350.000
Borç senetleri reeskontu (-)	-	(43.858)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>306.142</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2019: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer alacaklar

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	854.088	529.452
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	2.771.720	87.318
Vergi dairesinden alacaklar	19.628.518	79.188.758
<b>Toplam</b>	<b>23.254.326</b>	<b>79.805.528</b>

  

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Verilen depozito ve teminatlar	1.044.000	978.865
<b>Toplam</b>	<b>1.044.000</b>	<b>978.865</b>

##### b) Diğer borçlar

<b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan depozito ve teminatlar	67.209	55.878
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 32)(*)	10.476.386	11.134.904
<b>Toplam</b>	<b>10.543.595</b>	<b>11.190.782</b>

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

<b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	28.978.813	38.670.907
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.319.291	-
<b>Toplam</b>	<b>30.298.104</b>	<b>38.670.907</b>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'da verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer finansal varlıklar

##### *Türev finansal araçlar*

Kısa Vadeli	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık	Türev ürün tutarı	Gerçeğe uygun değer varlık
Swap işlemleri	-	-	91.600.665	79.285
	-	-	<b>91.600.665</b>	<b>79.285</b>

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla uzun vadeli türev finansal araçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla türev ürünleri bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2019 itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2019

Kısa Vadeli	Vade Tarihi	Nomina Bedel	Türü	Kar/(Zarar) TL
Avro	09.06.2020	13.947.118	Swap işlemleri	79.285
<b>Toplam</b>				<b>79.285</b>

#### 9. STOKLAR

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	508.304.997	618.168.696
Tamamlanan konutlar (**)	973.444.418	1.098.361.178
<b>Toplam</b>	<b>1.481.749.415</b>	<b>1.716.529.874</b>
<b>Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsalar (***)	368.264.522	222.922.481
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	260.515.188	381.297.796
<b>Toplam</b>	<b>628.779.710</b>	<b>604.220.277</b>

(\*) Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Portoran, Bursa Modern, Güneypark, Çakmak, GOP AVM,, Sancaktül, Marina Tower, Marmaris, Polatlı, Halkalı, Paşaköy, Kuru Aura, Beykoz Göksu, İnceklife, Finansşehir Palace, Finans Şehir Time; 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 Aralık 2020 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 ve Aydos projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 891.265.109 TL (31 Aralık 2019: 1.214.714.747 TL)'dir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	14.106.410	13.579.237
<b>Toplam</b>	<b>14.106.410</b>	<b>13.579.237</b>

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 2.494.843.787 TL (31 Aralık 2019: 1.699.044.059 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2020 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
I Tower	51.785.000				5.560.000	57.345.000
Aydos Country	48.863.000		(11.665.000)		4.772.000	41.970.000
Ege Boyu	6.380.000				825.000	7.205.000
Aquacity	10.650.000				1.375.000	12.025.000
İncek Life	336.000				44.000	380.000
İncek Blue	11.307.000				1.477.000	12.784.000
Bursa Modern	18.245.000				3.725.000	21.970.000
İstanbul Sarayları	13.490.500				1.339.500	14.830.000
Gop Bina	11.653.000				647.000	12.300.000
Ege Yakası	3.785.000				385.000	4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	39.952.000				5.633.000	45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	112.555.000				6.545.000	119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	54.000.000				7.000.000	61.000.000
Starium Avm	87.573.100				11.931.900	99.505.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk)	-			140.435.544	393.270.134	533.705.678
Ankara Güney Park Arazisi	753.739.900				87.925.100	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa )	235.882.223		(40.849.492)		72.297.269	267.330.000
Beykoz ( Arsa )	3.412.000		(3.412.000)			-
Halkalı ( Arsa )	91.443.024		(17.564.850)		42.005.934	115.884.108
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	53.250.000				12.350.000	65.600.000
Alacaatlı ( Arsa )	6.051.610	329.319			554.071	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)				9.136.762	10.513.238	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	32.311.700		(464.400)		5.962.700	37.810.000
Queen Bomonti	5.870.000				340.000	6.210.000
Finansşehir Palace	29.250.000				6.085.000	35.335.000
Altınoran	17.259.000		(486.000)	17.401.641	20.375.359	54.550.000
<b>Toplam</b>	<b>1.699.044.059</b>	<b>329.319</b>	<b>(74.441.742)</b>	<b>166.973.947</b>	<b>702.938.205</b>	<b>2.494.843.787</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Altınoran Arazilerini, Ankara Polatlı arsasını, Marmaris Arazilerini, yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 591.525.678 TL hasılat ve 169.222.947 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2019
I Tower	51.395.000	192.210	(2.056.943)	-	-	2.254.733	51.785.000
Aydos Country	44.228.486	18.955	-	-	-	4.615.561	48.863.000
Ege Boyu	5.760.000	14.775	-	-	-	605.225	6.380.000
Aquacity	10.100.000	-	(500.000)	-	-	1.050.000	10.650.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	23.500	336.000
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	987.000	11.307.000
Bursa Modern	16.985.000	22.658	-	-	-	1.237.342	18.245.000
İstanbul Sarayları	12.605.000	11.075	-	-	-	874.425	13.490.500
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	(87.000)	11.653.000
Ege Yakası	3.470.000	9.005	-	-	-	305.995	3.785.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	44.000.000	-	(7.195.000)	-	-	3.147.000	39.952.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	106.663.000	-	-	-	-	5.892.000	112.555.000
Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)	50.100.000	-	-	-	-	3.900.000	54.000.000
Starium Avm	80.463.000	-	-	-	-	7.110.100	87.573.100
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	113.372.742	-	-	-	(113.372.742)	-	-
Ankara Güney Park Arazisi	681.772.000	-	-	-	-	71.967.900	753.739.900
Ankara GOP	47.894.984	11.078	-	-	(47.906.062)	-	-
Ümraniye Çakmak (Arsa )	-	3.078.335	-	-	201.788.231	31.015.657	235.882.223
Beykoz ( Arsa )	-	-	-	-	3.150.000	262.000	3.412.000
Halkalı ( Arsa )	-	-	-	-	61.151.814	30.291.210	91.443.024
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	-	-	-	-	51.900.000	1.350.000	53.250.000
Alacaatlı ( Arsa )	-	-	-	-	5.839.000	212.610	6.051.610
Çankaya Ege Vadisi	-	-	-	-	32.311.700	-	32.311.700
Queen Bomonti	-	-	-	-	5.870.000	-	5.870.000
Finansşehir Palace	-	-	-	-	29.250.000	-	29.250.000
Altınoran	-	-	-	-	17.259.000	-	17.259.000
<b>Toplam</b>	<b>1.291.181.712</b>	<b>3.358.089</b>	<b>(9.751.943)</b>	<b>-</b>	<b>247.240.941</b>	<b>167.015.258</b>	<b>1.699.044.059</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini, Ümraniye Çakmak Arazilerini, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti, Finansşehir Palace ve Altınoran yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardı doğrultusunda 408.519.745 TL hasılat ve 136.999.527 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2020	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Binalar	10.810.623	-	-	-	10.810.623
Taşıtlar	603.849	-	-	-	603.849
Demirbaşlar	19.625.944	-	495.270	(251.766)	19.869.448
Diğer Maddi Duran Varlıklar	10.020.490	-	45.000	-	10.065.490
Özel maliyetler	6.535.911	-	7.758	-	6.543.669
<b>Toplam</b>	<b>47.596.815</b>	<b>-</b>	<b>548.028</b>	<b>(251.766)</b>	<b>47.893.079</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(9.194.282)	-	(335.380)	-	(9.529.662)
Taşıtlar	(447.225)	-	(37.050)	-	(484.275)
Demirbaşlar	(11.440.753)	-	(1.451.325)	79.241	(12.812.837)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(2.119.871)	-	(298.392)	-	(2.418.263)
Özel maliyetler	(6.266.099)	-	(37.570)	-	(6.303.669)
<b>Toplam</b>	<b>(29.468.230)</b>	<b>-</b>	<b>(2.159.716)</b>	<b>79.241</b>	<b>(31.548.705)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>18.128.585</b>	<b>-</b>	<b>(1.611.688)</b>	<b>(172.525)</b>	<b>16.344.374</b>
<b>Maliyet Değeri</b>					
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>11.683.697</b>	<b>(1.135.484)</b>	<b>262.410</b>	<b>-</b>	<b>10.810.623</b>
Taşıtlar	72.698	688.355	-	(157.204)	603.849
Demirbaşlar	7.654.525	11.928.236	253.847	(210.664)	19.625.944
Diğer Maddi Duran Varlıklar	18.645.704	(8.706.514)	81.300	-	10.020.490
Özel maliyetler	6.516.412	-	19.500	-	6.535.911
<b>Toplam</b>	<b>44.573.035</b>	<b>2.774.593</b>	<b>617.057</b>	<b>(367.868)</b>	<b>47.596.815</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(9.076.097)	2.404.998	(2.523.183)	-	(9.194.282)
Taşıtlar	(562.891)	9.280	(50.818)	157.204	(447.225)
Demirbaşlar	(4.089.757)	(5.366.904)	(1.984.092)	-	(11.440.753)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(2.119.873)	-	-	-	(2.119.873)
Özel maliyetler	(6.410.985)	178.033	(33.147)	-	(6.266.099)
<b>Toplam</b>	<b>(22.259.602)</b>	<b>(2.774.593)</b>	<b>(4.591.239)</b>	<b>157.204</b>	<b>(29.468.230)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>22.313.433</b>	<b>-</b>	<b>(3.974.182)</b>	<b>(210.664)</b>	<b>18.128.585</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 64.154.640 TL'dir.(31 Aralık 2019: 279.414.747 TL).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>1 Ocak 2020</b>	<b>Birleşme Etkisi</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Haklar	3.244.435	67.147	60.332		3.371.914
<b>Toplam</b>	<b>3.244.435</b>	<b>67.147</b>	<b>60.332</b>	<b>-</b>	<b>3.371.914</b>

#### **Birikmiş Amortisman**

Haklar	(2.476.507)	(16.712)	(91.681)		(2.584.900)
<b>Toplam</b>	<b>(2.476.507)</b>				<b>(2.584.900)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>767.928</b>				<b>787.014</b>

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Birleşme Etkisi</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Haklar	2.636.389	608.047	-	-	3.244.435
<b>Toplam</b>	<b>2.636.389</b>	<b>608.047</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.244.435</b>

#### **Birikmiş Amortisman**

Haklar	(1.692.990)	(608.047)	(175.471)	-	(2.476.507)
<b>Toplam</b>	<b>(1.692.990)</b>				<b>(2.476.507)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>943.399</b>				<b>767.928</b>

<b>Kullanım Hakkı Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kiralama Hakkı Varlıklar	34.007.736	27.883.228
Kiralama Hakkı Varlıklar Amortisman	(14.576.674)	(6.028.884)
<b>Toplam</b>	<b>19.431.062</b>	<b>21.854.347</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 207.801.097 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2019: 444.520.428 TL).

<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	207.801.097	444.520.428
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>207.801.097</b>	<b>444.520.428</b>

#### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’e açılan davaların sayısı 788 olup, 379 adet dava işçi davası, 409 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket’in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 95’dir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 780.564.216 TL tutarında Şirket’in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2019 273.899.920 TL). Bu davaların 31 Aralık 2020 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket’in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

#### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

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

### **31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 609 adet konutun ön satışı yapılmıştır. Projenin teslim süreci devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla 592 konutun teslim işlemi gerçekleştirilmiştir.

##### *Takyidatlar:*

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.879.544.325 TL ipotek bulunmaktadır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Personel borçlar	1.555.711	1.623.953
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	736.952	697.596
<b>Toplam</b>	<b>2.292.663</b>	<b>2.321.549</b>

#### Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kullanılmayan izin karşılıkları	3.205.497	2.923.707
<b>Toplam</b>	<b>3.205.497</b>	<b>2.923.707</b>

#### Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
1 Ocak	4.271.955	1.262.342
Hizmet maliyeti	128.458	127.183
Faiz maliyeti	614.801	131.804
Aktüeryal kayıp-kazanç	93.322	3.422.321
Ödenen kıdem tazminatları	(324.095)	(671.695)
<b>31 Aralık</b>	<b>4.784.440</b>	<b>4.271.955</b>

#### Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.639 TL (31 Aralık 2019: 6.379 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı	5,47%	4,67%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	91,48%	77,97%

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	3.097.310	3.611.666
Taksitlendirilmiş Vergi ve Yükümlülükler	-	465.049
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	14.354	4.986
Diğer Avanslar	211.944	203.346
<b>Toplam</b>	<b>3.323.608</b>	<b>4.285.047</b>

#### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Verilen avanslar (*)	415.340.090	278.256.686
Gelecek aylara ait giderler	386.078	331.409
<b>Toplam</b>	<b>415.726.168</b>	<b>278.588.094</b>

(\*) 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Verilen avanslar detayı</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Arsa alımı için verilen avanslar	303.483.293	142.092.000
Konut projeleri için hakediş avansları	80.519.807	99.854.479
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	31.336.990	36.310.207
<b>Toplam</b>	<b>415.340.090</b>	<b>278.256.686</b>

<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Gelecek yıllara ait giderler	351.623	41.382
<b>Toplam</b>	<b>351.623</b>	<b>41.382</b>

#### 18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	77.474.587	124.091.335
Gelir tahakkukları	231.746	-
İş avansları	1.987.168	1.674.744
Personel avansları	19.464	-
Diğer stoklar	2.431.450	2.290.577
<b>Toplam</b>	<b>82.144.415</b>	<b>128.056.656</b>

<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	7.715	4.647
<b>Toplam</b>	<b>7.715</b>	<b>4.647</b>

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar (*)	17.955.180	-
<b>Toplam</b>	<b>17.955.180</b>	<b>-</b>

(\*)Şirket 15.10.2020 tarihinde ekspertiz değeri 17.564.850 TL olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 801 ada, 1 parselde kayıtlı 7.806,60 m2 büyüklüğündeki arsa vasıflı gayrimenkulü 17.955.180 TL değerle Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak devretmiş ve Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin %97,29 oranında hissedarı olmuştur. Şirket 11.01.2021 tarinden işbu payların tamamını Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin diğer hissedarı olan Ahmet Yıldız'a 18.000.000 TL bedelle satmıştır. Satış bedeli 11.01.2021 tarihli TCMB Efektif Euro alış kuruna ile değerlendirildiğinde 2.002.113,34 EUR'ya tekabül etmektedir. Ahmet Yıldız satış bedelini 2 yıl sonra (18.000.000 TL'den az olmamak kaydı ile) 2.002.113,34 EUR'nun ödeme günündeki TCMB Efektif Euro alış kuru karşılığı TL cinsinden defaten ödeyecektir.

#### 20. ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	86.184.046	114.406.722
Gelecek aylara ait gelirler	70.148.106	61.661.757
<b>Toplam</b>	<b>156.332.152</b>	<b>176.068.479</b>

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	526.078.576	586.348.191
<b>Toplam</b>	<b>526.078.576</b>	<b>586.348.191</b>

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

Şirket ' in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 703.610.774 TL'dir. (2019: 752.123.612 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2020	%	31 Aralık 2019
Avni Çelik	52,61%	459.400.451	57,79%	504.638.823
Sinpaş GYO A.Ş.	12,00%	104.751.330	12,00%	104.751.330
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	86.964.642	4,58%	39.964.261
Ahmet Çelik	4,55%	39.711.850	4,55%	39.711.850
Şenay Çelik	2,73%	23.860.879	2,73%	23.860.879
Berrin Çelik Ercivelek	-	-	0,20%	1.762.009
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	1.753.964	0,20%	1.753.964
Diğer	17,95%	156.750.316	17,95%	156.750.316
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100,00%</b>	<b>873.193.432</b>	<b>100,00%</b>	<b>873.193.432</b>

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

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

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### b) Sermaye rezervleri

Sermaye Rezervleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
<b>Toplam</b>	<b>212.888.864</b>	<b>212.888.864</b>

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

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

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

30 Eylül 2011 tarihinde Şirket’in 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL’ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL’ye düşmüştür.

##### d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir. Birleşme sürecindeki hisse geri alım taahhüdü nedeniyle ayrılma hakkı kullanan yatırımcılara 97.851.330 TL nominal bedelli hisse için 76.441.459 TL alım bedeli, piyasadan geri alım programı kapsamında ise 6.900.000 nominal bedelli hisse için 4.849.000 TL alım bedeli ödenmiştir.

##### e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	109.007.453	108.855.373
<b>Toplam</b>	<b>109.007.453</b>	<b>108.855.373</b>

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

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

### **31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

##### **e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)**

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

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

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

##### **f) Geçmiş yıl kar/zararları**

Şirket'in, 31 Aralık 2020 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net zararları sırasıyla 151.951.574 TL ve 86.870.289 TL'dir. Şirket'in 31 Aralık 2020 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır.

##### **g) Kar dağıtımı**

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

<b>a) Hasılat</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
Konut ve arsa satışları	2.013.966.028	1.715.658.808
Kira gelirleri	13.677.581	13.036.331
Diğer gelirler	223.293	-
Satış iadeleri (-)	(39.285.766)	(31.007.156)
Satış iskontoları (-)	(209.711)	(393.085)
<b>Toplam</b>	<b>1.988.371.425</b>	<b>1.697.294.898</b>

  

<b>b) Satışların maliyeti</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
Taşeron giderleri	(1.204.249.842)	(1.147.649.903)
Amortisman giderleri	(7.399.309)	(7.744.758)
<b>Toplam</b>	<b>(1.211.649.151)</b>	<b>(1.155.394.661)</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Altınoran Arazilerini, Ankara Polatlı arsasını, Marmaris Arazilerini, yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 591.525.678 TL hasılat ve 169.222.947 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

#### 23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
Pazarlama giderleri (-)	(53.417.667)	(80.383.550)
Genel yönetim giderleri (-)	(38.195.139)	(41.255.198)
<b>Toplam</b>	<b>(91.612.806)</b>	<b>(121.638.748)</b>



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
<b>a) Pazarlama Giderleri Detayı</b>		
Reklam giderleri	(13.056.780)	(38.706.045)
Personel giderleri	(14.473.171)	(15.765.119)
Danışmanlık giderleri	(13.811.837)	(9.399.942)
Komisyon giderleri	(4.904.829)	(5.965.258)
Amortisman giderleri	(726.765)	(1.221.572)
Satış ofisi giderleri	(2.368.184)	(2.914.083)
Ulaşım giderleri	(476.172)	(1.111.972)
Vergi resim ve harç giderleri	(61.785)	(44.632)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.208.580)	(3.633.203)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(392.098)	(353.605)
Haberleşme giderleri	(322.234)	(227.650)
Noter giderleri	(267.426)	(123.118)
Bakım onarım giderleri	(452.245)	(271.086)
Dava ve icra giderleri	(71.361)	(72.640)
Diğer giderler	(824.200)	(573.625)
<b>Toplam</b>	<b>(53.417.667)</b>	<b>(80.383.550)</b>
<b>b) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>		
Personel giderleri	(8.737.731)	(5.650.143)
Bağış ve yardımlar	(267.368)	(1.219.999)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.740.103)	(12.482.432)
Site yönetim giderleri	(525.857)	(503.392)
Danışmanlık giderleri	(9.077.359)	(4.933.658)
Amortisman giderleri	(1.830.476)	(1.886.954)
Kira giderleri	-	(2.632.008)
Ek idari harcamalar	(8.409.033)	(8.185.296)
Ulaşım giderleri	(430.070)	(443.745)
Yemek giderleri	(285.875)	(392.361)
Ofis giderleri	(951.432)	(1.385.373)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(220.246)	(94.967)
Komisyon giderleri	(275.368)	(1.090.000)
Diğer giderler	(444.221)	(354.870)
<b>Toplam</b>	<b>(38.195.139)</b>	<b>(41.255.198)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Müteahhit maliyeti	(1.204.249.842)	(1.147.649.903)
Reklam giderleri	(13.056.780)	(38.706.045)
Personel giderleri	(23.210.902)	(21.415.262)
Bağış ve yardımlar	(267.368)	(1.219.999)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.801.888)	(12.527.064)
Danışmanlık giderleri	(22.889.196)	(14.333.600)
Site yönetim giderleri	(525.857)	(503.392)
Amortisman giderleri	(9.956.550)	(10.853.284)
Kira giderleri	-	(2.632.008)
Komisyon giderleri	(5.180.197)	(7.055.258)
Ek idari harcamalar	(8.409.033)	(8.185.296)
Satış ofisi giderleri	(2.368.184)	(2.914.083)
Ulaşım giderleri	(906.242)	(1.555.717)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(612.344)	(448.572)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.208.580)	(3.633.203)
Yemek giderleri	(285.875)	(392.361)
Haberleşme giderleri	(322.234)	(227.650)
Noter giderleri	(267.426)	(123.118)
Ofis giderleri	(951.432)	(1.385.373)
Bakım onarım giderleri	(452.245)	(271.086)
Dava ve icra giderleri	(71.361)	(72.640)
Diğer giderler	(1.268.421)	(928.495)
<b>Toplam</b>	<b>(1.303.261.957)</b>	<b>(1.277.033.409)</b>

#### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak- 31 Aralık 2019</b>
Kambiyo karları	156.434.683	28.857.653
Vade farkı gelirleri	44.881.092	67.493.900
Kur farkı ve tüfe gelirleri	14.049.819	3.996.649
Tahsil takip gelirleri	1.154.154	10.832.921
Reeskont geliri	164.076.368	133.601.874
Konusu kalmayan karşılık	2.095.677	-
Diğer gelirler	39.794.996	24.955.062
<b>Toplam</b>	<b>422.486.789</b>	<b>269.738.059</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Reeskont faiz gideri	(175.298.811)	(128.326.966)
Teminat mektubu komisyonları	(1.410.641)	(1.247.213)
Kambiyo zararları	(58.662.019)	(22.251.096)
Diğer giderler	(24.562.958)	(11.420.937)
<b>Toplam</b>	<b>(259.934.429)</b>	<b>(163.246.212)</b>

#### 27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	527.173	944.217
<b>Toplam</b>	<b>527.173</b>	<b>944.217</b>

#### 28. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Kar payı ve katılım gelirleri	15.350	23.235
Türev finansal araçlardan gelirler	-	6.137.183
<b>Toplam</b>	<b>15.350</b>	<b>6.160.418</b>

#### 29. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Kur farkı gideri	(962.944.273)	(443.788.047)
Finansman gideri	(17.576.039)	(40.735.501)
Türev işlemlerden gerçekleşen gider	(79.285)	-
<b>Toplam</b>	<b>(980.599.597)</b>	<b>(484.523.548)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### 31. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	148.240.228	216.349.683
<b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>	<b>0,170</b>	<b>0,248</b>

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket 31 Aralık 2020 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2020										
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli			Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	363.286.552	30.623.049	175	-	135.217.925	111.300.501	-	-	-	126.398.881	
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	68.888	143.753	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	211.150	494.200	337.440	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	10.551	67.021	18.434	-	-	-	-	-	1.028.583	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	12.459.959	-	8.227.701	-	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	4.884	-	-	-	-	-	-	262.954	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	64.605	-	849	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	1.466.855	-	34.684	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	1.453.651	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	1.126.233	-	2.266.890	-	-	-	-	-	-	-	
Tasfiye Halindeki Bursa Koop.	-	9.283	-	-	-	-	-	-	-	-	
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	2.766.520	5.268	-	-	-	-	-	-	-	
Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	27.754	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	14.290	-	20.322.513	-	-	-	-	-	-	-	
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	-	258	-	-	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	10.476.386	-	-	-	-	-	-	
<b>Toplam</b>	<b>378.709.083</b>	<b>34.108.710</b>	<b>32.667.863</b>	<b>10.476.386</b>	<b>135.217.925</b>	<b>111.300.501</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.319.291</b>	<b>126.398.881</b>	

Şirket, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2019									
	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	374.873.035	-	-	-	106.174.366	121.123.757	-	-	-	147.739.475
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	980.125	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	133.801	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	726	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	1.096	-	-	-	-	-	-	-	1.028.589	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	6.149.149	-	4.574.710	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	184.263	-
Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.	27.848.476	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	2.239	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	1.569.242	-	7.950	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	146.258	-	1.589.060	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	-	-	16.151.066	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	262.113	-	311.519	-	-	-	-	-	-	-
Tasfiye Halindeki Bursa Koop.	-	87.318	-	-	-	-	-	-	-	-
Üçögün Hazır Yemek ve Ziy. Hiz.A.Ş.	-	-	12.020	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	11.134.904	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>411.963.296</b>	<b>87.318</b>	<b>22.649.290</b>	<b>11.134.904</b>	<b>106.174.366</b>	<b>121.123.757</b>	-	-	<b>1.212.852</b>	<b>147.739.475</b>

Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2020								
01.01.2020 - 31.12.2020	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	819.054.791	13.110.951	114.298.592	720.234	992.204	281.623.895	10.065.583	11.285.465
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	1.042	-	-	88.578	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	2.192.600	-	66.025	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	7.000	-	-	-	-	-	1.013	19.440
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	7.973.905	-	-	715	2.667.140	-	12.279	23.950
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	600	-	17.691	10.705.504
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	71.979	14.671
Servet GYO A.Ş.	3.000	-	-	-	-	-	1.733.613	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	2.409.174	-	48.150	212.847
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	3.800.000	3.800.000	-	3.993.173	3.193.405	-	1.901.200	3.734.275
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	17.955.180	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	12.110	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	-	-	-	722.171
<b>Toplam</b>	<b>848.793.877</b>	<b>16.910.951</b>	<b>114.298.592</b>	<b>4.715.164</b>	<b>11.455.122</b>	<b>281.623.895</b>	<b>14.018.220</b>	<b>26.718.323</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2019

01.01.2019 - 31.12.2019	Satış Gelirleri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	962.814.708	24.238.036	185.949.156	548.424	2.727.010	31.574	4.430.275	512.331.688
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	336.372	20.938
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	1.152.174	-	67.580	9.231
Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	20.033	-	-	-	176
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	12.927	-	-	-	1.104	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	7.953.571	667.885	3.825	390	2.260.675	-	1.527.516	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	3.408.180	600	-	-	184.088	67.950
Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	632.973	354.522
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	2.897	4.795
Servet G.Y.O. A.Ş.	-	-	-	68	-	-	1.341.994	12.220
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	2.370.365	-	85.838	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.	7.763.792	-	-	-	-	-	974.479	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	3.018.988	2.442.352	2.754.365	-	2.460.194	37.200
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	7.096.555	-	-	-
Tasfiye Halinde S.S Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>978.532.071</b>	<b>24.905.921</b>	<b>192.393.075</b>	<b>3.011.867</b>	<b>18.361.144</b>	<b>31.574</b>	<b>12.045.309</b>	<b>512.838.720</b>



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Arı Finansal ile olan işlemler:

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik"i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

##### **Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar :**

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	7.072.577	7.096.555
<b>Toplam</b>	<b>7.072.577</b>	<b>7.096.555</b>

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

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

##### a) Sermaye risk yönetimi

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Borçlar	5.094.147.890	4.707.607.546
Eksi: Nakit ve nakit banzerleri	70.613.039	69.748.254
<b>Net Borç</b>	<b>5.023.534.851</b>	<b>4.637.859.292</b>
Toplam Özkaynak	712.474.089	562.667.786
Toplam Sermaye	873.193.432	873.193.432
<b>Özkaynak/borç oranı</b>	<b>14,18%</b>	<b>12,13%</b>

#### b) Finansal risk faktörleri

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

#### ***b.1) Kredi riski yönetimi***

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	452.386.013	86.555.828	2.771.720	21.526.606	70.418.305
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	86.555.828	-	21.526.606	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	452.386.013	86.555.828	2.771.720	21.526.606	70.418.305
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	37.623.571	3.562.865	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(37.623.571)	(3.562.865)	-	-	-

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2019	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	504.401.137	61.905.277	87.318	80.697.075	69.327.631
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	61.905.277	-	80.697.075	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	504.401.137	61.905.277	87.318	80.697.075	69.327.631
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	28.685.916	1.411.019	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	(28.685.916)	(1.411.019)	-	-	-

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

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Şirket, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b.2) Likidite risk yönetimi

##### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2020	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	4.087.107.688	4.087.107.688	522.875.636	1.331.282.030	2.015.453.685	217.496.337
Ticari Borçlar	270.181.567	270.181.567	45.493.459	224.688.108	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.292.663	2.292.663	2.292.663	-	-	-
Diğer Borçlar	40.841.699	40.841.699	10.543.595	30.298.104	-	-
Ertelenmiş gelirler	682.410.728	682.410.728	156.332.152	526.078.576	-	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	7.989.937	7.989.937	3.205.497	4.784.440	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.323.608	3.323.608	-	3.323.608	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>5.094.147.889</b>	<b>5.094.147.889</b>	<b>740.743.002</b>	<b>2.120.454.866</b>	<b>2.015.453.685</b>	<b>217.496.337</b>

31 Aralık 2019	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Finansal Borçlanmalar	3.698.506.092	3.698.506.092	372.120.787	1.155.805.846	2.120.830.520	49.748.939
Ticari Borçlar	183.020.837	183.020.837	68.708.761	114.312.076	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	2.321.549	2.321.549	2.321.549	-	-	-
Diğer Borçlar	49.861.689	49.861.689	11.190.782	38.670.907	-	-
Ertelenmiş gelirler	762.416.670	762.416.670	176.068.479	586.348.191	-	-
Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar	7.195.662	7.195.662	2.923.707	4.271.955	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.285.047	4.285.047	-	4.285.047	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>4.707.607.545</b>	<b>4.707.607.545</b>	<b>633.334.065</b>	<b>1.903.694.021</b>	<b>2.120.830.520</b>	<b>49.748.939</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Ticari alacaklar	580.128.277	538.941.841
Ticari borçlar	272.158.668	270.181.567
Finansal borçlar	5.211.016.699	4.087.107.688
<b>Toplam</b>	<b>6.063.303.644</b>	<b>4.896.231.096</b>

  

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Kayıtlı değeri</b>	<b>Gerçeğe uygun değeri</b>
Ticari alacaklar	596.403.349	566.306.414
Ticari borçlar	185.130.881	183.020.837
Finansal borçlar	3.563.964.262	3.698.506.092
<b>Toplam</b>	<b>4.345.498.492</b>	<b>4.447.833.343</b>

#### b.3) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı sabit faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 4.087.108 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2019: 3.698.506 TL).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b.4) Piyasa riski yönetimi

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	116.562.143	64.574.620
Yükümlülükler	(3.731.689.768)	(3.304.025.646)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(3.615.127.625)</b>	<b>(3.239.451.026)</b>

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	4.760.942	8.838.650	-	114.565.368
Ticari Alacaklar	137.035	-	-	1.005.905
Diğer	-	110.000	-	990.869
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.897.977</b>	<b>8.948.650</b>	<b>-</b>	<b>116.562.143</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(91.593)	(3.245.025)	(528)	(29.908.452)
Finansal yükümlülükler	(92.312.509)	(110.654.814)	-	(1.674.387.469)
Diğer	(2.587)	-	-	(18.990)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(89.965)	(60.000)	-	(1.200.862)
Finansal yükümlülükler	(48.684.196)	(185.260.455)	-	(2.026.173.994)
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(141.180.850)</b>	<b>(299.220.294)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.731.689.768)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(136.282.873)</b>	<b>(290.271.645)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.615.127.625)</b>

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları Karşısında	(1.000.384.429)	(909.540.303)
Avro Karşısında	(2.614.737.948)	(2.329.906.618)
GBP Karşısında	(5.249)	(4.105)
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(3.615.127.625)</b>	<b>(3.239.451.026)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2020</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(100.038.443)	100.038.443	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(100.038.443)</b>	<b>100.038.443</b>	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(261.473.795)	261.473.795	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(261.473.795)</b>	<b>261.473.795</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(525)	525	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>(525)</b>	<b>525</b>	-	-
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(361.512.763)</b>	<b>361.512.763</b>	-	-

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	5.302.108	4.817.821	-	63.536.983
Ticari Alacak	51.525	-	-	306.070
Diğer	-	110.000	-	731.566
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>5.353.633</b>	<b>4.927.821</b>	-	<b>64.574.620</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borç	(193.987)	(457)	(528)	(1.159.465)
Finansal yükümlülükler	(97.255.144)	(97.577.318)	-	(1.226.662.715)
Diğer	(1.600)	-	-	(9.504)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borç	(89.965)	-	-	(534.410)
Finansal yükümlülükler	(60.929.045)	(257.680.335)	-	(2.075.659.551)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(158.469.741)</b>	<b>(355.258.110)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.304.025.645)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(153.116.108)</b>	<b>(350.330.289)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.239.451.026)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	90.954.030	(90.954.030)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>90.954.030</b>	<b>(90.954.030)</b>	-	-
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	232.990.662	(232.990.662)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>232.990.662</b>	<b>(232.990.662)</b>	-	-
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	410	(410)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>410</b>	<b>(410)</b>	-	-
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>323.945.103</b>	<b>(323.945.103)</b>	-	-

#### Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

#### **Finansal olmayan varlıklar**

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

#### ***Yatırım amaçlı gayrimenkuller:***

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 249.484.379 TL fazla, 249.484.379 TL az (31 Aralık 2018: 169.904.406 TL fazla, 169.904.406 TL az) olacaktı.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2020	Emsal Kira/m2 Bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	17.888	10%	5.734.500	(5.734.500)
Aydos Country	5.537	10%	4.197.000	(4.197.000)
Ege Boyu	14.681	10%	720.500	(720.500)
Aquacity	5.277	10%	1.202.500	(1.202.500)
İncek Life	6.224	10%	38.000	(38.000)
İncek Blue	5.042	10%	1.278.400	(1.278.400)
Bursa Modern	5.885	10%	2.197.000	(2.197.000)
İstanbul Sarayları	7.126	10%	1.483.000	(1.483.000)
Gop Bina	5.595	10%	1.230.000	(1.230.000)
Ege Yakası	8.990	10%	417.000	(417.000)
Altınoran Agora Çarşı Projesi	8.036	10%	4.558.500	(4.558.500)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	4.984	10%	11.910.000	(11.910.000)
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	6.085	10%	6.100.000	(6.100.000)
Starium Avm	8.096	10%	9.950.500	(9.950.500)
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	5.000	10%	53.370.568	(53.370.568)
Ankara Güney Park Arazisi	4.049	10%	84.166.500	(84.166.500)
Ümraniye Çakmak (Arsa )	9.388	10%	26.733.000	(26.733.000)
Halkalı ( Arsa )	5.732	10%	11.588.411	(11.588.411)
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	4.881	10%	6.560.000	(6.560.000)
Alacaatlı ( Arsa )	1.359	10%	693.500	(693.500)
Ankara Polatlı(Arsa)	70	10%	1.965.000	(1.965.000)
Çankaya Ege Vadisi	7.722	10%	3.781.000	(3.781.000)
Queen Bomonti	19.095	10%	621.000	(621.000)
Finansşehir Palace	11.561	10%	3.533.500	(3.533.500)
Altınoran	8.036	10%	5.455.000	(5.455.000)
<b>Toplam</b>			<b>249.484.379</b>	<b>(249.484.379)</b>

31 Aralık 2019	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	16.875	10%	5.178.500	(5.178.500)
Aydos Country	5.200	10%	4.886.300	(4.886.300)
Ege Boyu	12.150	10%	638.000	(638.000)
Aquacity	4.391	10%	1.065.000	(1.065.000)
İncek Life	5.381	10%	33.600	(33.600)
İncek Blue	4.432	10%	1.130.700	(1.130.700)
Bursa Modern	4.385	10%	1.824.500	(1.824.500)
İstanbul Sarayları	5.752	10%	1.349.050	(1.349.050)
Gop Bina	4.848	10%	1.165.300	(1.165.300)
Ege Yakası	10.300	10%	378.500	(378.500)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	6.528	10%	3.995.200	(3.995.200)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi .	2.380	10%	11.255.500	(11.255.500)
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	4.640	10%	5.400.000	(5.400.000)
Starium Avm 56.BB	6.870	10%	8.757.310	(8.757.310)
Beykoz	4342	10%	341.200	(341.200)
Ümraniye Çakmak	9.814	10%	23.588.222	(23.588.222)
Ankara Güneypark	2176	10%	75.373.990	(75.373.990)
Halkalı Arazi	4332	10%	9.144.302	(9.144.302)
Bursa Osmangazi Arsa	4385	10%	5.325.000	(5.325.000)
Alacaatlı Arsa	3482	10%	605.161	(605.161)
Çankaya Ege Vadisi	7.592	10%	3.231.170	(3.231.170)
Queen Bomoti	15.269	10%	587.000	(587.000)
Finansşehir Palace	7.546	10%	2.925.000	(2.925.000)
Altınoran	6.448	10%	1.725.900	(1.725.900)
<b>Toplam</b>			<b>169.904.406</b>	<b>(169.904.406)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 34. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2020 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.494.843.787	-	2.494.843.787
<b>Toplam</b>	-	<b>2.494.843.787</b>	-	<b>2.494.843.787</b>

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2019 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.699.044.059	-	1.699.044.059
<b>Toplam</b>	-	<b>1.699.044.059</b>	-	<b>1.699.044.059</b>

#### 35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen ve Kamuoyunda Corona Virüs olarak bilinen COVID-19 virüsünün ülkemizde de görülmesi nedeniyle bir kısmı ilgili idari kurumların ve bakanlıkların kararları ile zorunlu olarak, bir kısmı işletme ve şahıslar tarafından ihtiyari olarak uygulanan kontrol ve koruma tedbirleri nedeniyle bilanço tarihi sonrası dönemde ekonomik faaliyetlerde önemli ölçüde yavaşlama meydana gelmiştir. Şirket Yönetimi şirketin gelirlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden etkileneceğini ancak bilanço tarihini takip eden 12 aylık dönemde işletmenin sürekliliğine ilişkin bir risk olmadığını öngörmektedir.

Şirket, 15.10.2020 tarihinde ekspertiz değeri 17.564.850 TL olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 801 ada, 1 parselde kayıtlı 7.806,60 m2 büyüklüğündeki arsa vasıflı gayrimenkulü 17.955.180 TL değerle Etkinsüreklili İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak devretmiş ve Etkinsüreklili İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin %97,29 oranında hissedarı olmuştur. Şirket, 11.01.2021 tarihinde işbu payların tamamını Etkinsüreklili İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin diğer hissedarı olan Ahmet Yıldız'a 18.000.000 TL bedelle satmıştır. Ahmet Yıldız satış bedelini 2 yıl sonra (18.000.000 TL'den az olmamak kaydı ile) 2.002.113,34 EUR'nun ödeme günündeki TCMB Efektif Euro alış kuru karşılığı TL cinsinden ödeyecektir.

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

### **31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

#### **35. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)**

Şirket, Yönetim Kurulu'nun 13.11.2020 ve 25.12.2020 tarihli toplantılarında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerin iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesine karar verilmiş ve bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Söz konusu başvurunun incelemesi devam etmektedir.

Şirketin kayıtlı sermaye sistemi içerisinde bulunan mevcut 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının 4.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca; Şirketimizin mevcut kayıtlı sermaye tavanı geçerlilik süresinin de bu kapsamda 2020-2024 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmesi ve bu amaçla şirket esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesine ilişkin tadil tasarısının kabul edilmesi kararı ile ilgili yasal işlemler usulüne uygun bir şekilde tamamlanmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 15 Ocak 2021 tarihinde tescil edilmiştir.

#### **EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN 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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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. Bu kapsamda Şirket 31.12.2018 yılında GYO tebliğinin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer verilen borçlanma sınırını aşmış olup, Tebliğ’in 31. maddesinin birinci fıkrasına uyum sağlanmasını teminen Kanun’un 96. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Şirket’imize 31.12.2020 tarihine kadar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre verilmiştir.

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2019 (TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70.613.039	69.748.254
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.605.372.912	4.019.794.210
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.648.310 1.115.987.718	86.121.137 1.094.611.731
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.087.107.688	3.698.506.092
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	526.078.576	586.348.191
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	11.134.904
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	712.474.089 470.485.240	562.667.786 411.618.359
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2019 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70.613.039	69.748.254
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	279.147.801	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	207.801.097	117.837.064
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)	71.094.363	71.421.760

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	79,31%	76,27%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	1,47%	2,96%
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	4,81%	4,74%
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	678,12%	784,45%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,22%	1,32%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	1,22%	1,36%

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.