

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen varlıklar		3.057.318.603	2.755.257.097
Nakit ve Nakit Benzerleri		236.191.033	71.421.760
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		521.487.555	446.134.951
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		74.169.820	72.977.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		447.317.735	373.157.270
Diğer Alacaklar		11.943.131	79.664.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		11.943.131	79.664.155
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	79.285
Stoklar	3	1.944.412.873	1.730.798.094
Peşin Ödenmiş Giderler	3	248.978.652	294.261.536
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		202.191.915	257.951.329
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		46.786.737	36.310.207
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		6.969	4.647
Diğer Dönen Varlıklar		94.298.390	132.892.669
Duran Varlıklar		2.525.119.052	2.535.707.994
Ticari Alacaklar		102.755.123	103.221.772
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		7.481.126	3.718.981
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		95.273.997	99.502.791
Diğer Alacaklar		980.411	980.101
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		980.411	980.101
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	3	720.416.538	678.830.592
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		13.811.571	13.579.237
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıkları		18.365.771	21.854.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	1.651.951.885	1.699.044.058
Maddi Duran Varlıklar	4	15.713.017	17.328.844
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	812.111	827.664
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	312.625	41.382
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		5.582.437.655	5.290.965.091

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.185.954.926	1.928.620.871
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.794.202.652	1.527.926.632
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.655.608.041	1.415.504.381
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		138.594.611	112.422.251
Ticari Borçlar		240.376.369	196.035.397
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		231.997.720	171.103.463
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		8.378.649	24.931.934
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.413.550	2.336.405
Diğer Borçlar		12.370.436	11.193.982
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.890.850	
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.479.586	11.193.982
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	130.293.649	183.913.331
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.015.666	2.923.707
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.015.666	2.923.707
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.282.604	4.291.417
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.311.574.684	2.800.176.655
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.711.348.464	2.170.579.460
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.558.017.938	2.022.839.984
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		153.330.526	147.739.476
Ticari Borçlar		-	306.142
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)		-	306.142
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.803.522	4.271.955
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		4.803.522	4.271.955
Diğer borçlar		28.276.283	38.670.907
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		28.276.283	38.670.907
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	567.146.415	586.348.191
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		84.908.045	562.167.566
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		84.908.045	562.167.566
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme 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)		(4.609.808)	(4.559.157)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.609.808)	(4.559.157)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.609.808)	(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		108.855.373	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(263.337.686)	(478.373.928)
Net Dönem Karı / (Zararı)		(477.208.870)	215.036.241
TOPLAM KAYNAKLAR		5.582.437.655	5.290.965.091

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 1 Ocak-30 Eylül 2019	1 Temmuz-30 Eylül 2019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		1.160.429.052	644.564.698	782.480.911	199.539.417
Satışların Maliyeti (-)		(778.710.024)	(399.388.308)	(486.164.370)	(193.102.569)
BRÜT KAR / (ZARAR)		381.719.028	245.176.390	296.316.541	6.436.848
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(37.676.657)	(12.936.784)	(42.690.318)	(14.956.722)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(28.184.945)	(9.969.887)	(28.118.045)	(6.668.910)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		287.856.787	109.685.562	79.916.479	(32.972.278)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(177.094.235)	(50.548.147)	(27.244.741)	54.819.827
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		426.619.978	281.407.134	278.179.916	6.658.765
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		232.334	(480.548)	934.096	(547.240)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		426.852.312	280.926.586	279.114.012	6.111.525
Finansal Gelirler		11.608	2.918	5.553.979	1.734.825
Finansal Giderler (-)		(904.072.790)	(301.767.418)	(237.932.524)	73.327.732
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(477.208.870)	(20.837.914)	46.735.467	81.174.082
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(477.208.870)	(20.837.914)	46.735.467	81.174.082
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(477.208.870)	(20.837.914)	46.735.467	81.174.082
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		(0,5465)	(0,0239)	0,0535	0,0930
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(50.651)	280.938	(2.641.133)	(2.369.078)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(50.651)	280.938	(2.641.133)	(2.369.078)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(50.651)	280.938	(2.641.133)	(2.369.078)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(477.259.521)	(20.556.976)	44.094.334	78.805.004

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	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	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
							Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2019		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(281.481.420)	(196.882.437)	350.563.705
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	(196.882.437)	196.882.437	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-					-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(2.641.133)	-	-	46.735.467	44.094.334
30 Eylül 2019		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(3.777.969)	108.855.373	(478.363.868)	46.735.467	394.658.039
1 Ocak 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.559.157)	108.855.373	(478.373.927)	215.036.241	562.167.566
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	215.036.241	(215.036.241)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-					-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(50.651)	-	-	(477.208.870)	(477.259.521)
30 Eylül 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.609.808)	108.855.373	(263.337.686)	(477.208.870)	84.908.045

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		582.847.661	187.128.672
Dönem Karı/zararı		(477.208.870)	46.735.467
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.277.755.365	136.204.203
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.197.915.499	367.959.028
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		79.285	504.021
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		72.575.796	2.118.458
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.844.244	3.588.954
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		572.875	394.621
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		572.875	394.621
- 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		-	(237.426.783)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(237.426.783)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(232.334)	(934.096)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(217.775.979)	6.186.351
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(74.885.955)	268.355.496
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		44.034.830	(22.109.551)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(255.200.725)	(160.211.597)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		45.011.641	(8.566.151)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(72.821.458)	(54.093.383)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		96.085.688	(17.188.463)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	-
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		582.770.516	189.126.021
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		77.145	(1.997.349)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		47.050.275	(420.378)
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(293.664)	(712.943)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		251.766	61.241
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		47.092.173	231.324
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(465.128.663)	(142.528.281)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.073.040.071	487.928.041
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.465.592.938)	(624.398.424)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(72.575.796)	(6.057.898)
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		164.769.273	44.180.013
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		164.769.273	44.180.013
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.421.760	8.466.916
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		236.191.033	52.646.929

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN 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 talebin 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.

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

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

Sinpaş Yapı’nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 214 kişidir. (31 Aralık 2019: 236) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup’un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
 (“Samandıra Mobilya”)

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

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

Ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev, bahçe ve büro mobilyalarının imalatını, ithalatını ve ihracatını yapmak.

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

İştirakler

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Faaliyet Konusu

Muğla Marmaris’te bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Grup

Finansal Kiralama

Kira konusu mala ilişkin tüm önemli risk ve getirilerin kiracıya devredilmiş olduğu kiralamalar finansal kiralama olarak tanımlanmakta ve rayiç bedel veya minimum kira ödemelerinden hangisi düşükse o tutar ile muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

31 Aralık 2018 tarihine kadar kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak sınıflandırılarak operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri kiralama süresi boyunca gider olarak kayıtlara alınmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Kiralama İşlemleri (Devamı)

TFRS 16 "Kiralamalar" Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan "Kira yükümlülüğü" tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise "Kullanım Hakkı Varlıkları" (Not:18) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. "Kullanım Hakkı Varlıkları" olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanla tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanla tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

TFRS 16 içerisinde yer alan seçimlik geçiş hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2019 öncesi finansal tablolarda özvarlıklarda bir düzeltme yapılmamış 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla vadesine 12 aydan uzun süre kalmış olan sözleşmeler dikkate alınarak kalan süre için Kullanım Hakkı Varlığı tutarı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü hesaplanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Grup yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	806.113.663	618.168.696
Tamamlanan konutlar (**)	1.138.299.210	1.112.629.398
Toplam	1.944.412.873	1.730.798.094
Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsalar (***)	346.528.608	297.532.796
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	373.887.930	381.297.796
Toplam	720.416.538	678.830.592

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

- (*) Grup'un, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Portoran, Bursa Modern, Güneypark, Çakmak, GOP AVM, Marmaris, Polatlı, Gökorman, Sancaktül, Marina Tower, Finans Şehir Park, Finansşehir Palace, Finans Şehir Time; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, Kızılıkum, GOP AVM, Çakmak projeleri yer almaktadır.
- (**) Grup'un, 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Ege Vadisi, Liva 1.-2. Etap, Köyceğiz, Altınoran, Marina Towers, Port Oran ve Aydos projeleri yer almaktadır.
- (***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar (*)	248.778.126	293.930.585
Gelecek aylara ait giderler	200.526	330.951
Toplam	248.978.652	294.261.536

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Arsa alımı için verilen avanslar	131.280.029	157.765.899
Konut projeleri için hakediş avansları	70.711.360	99.854.479
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	46.786.737	36.310.207
Toplam	248.778.126	293.930.585

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	312.625	41.382
Toplam	312.625	41.382

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar	138.594.611	107.180.639
Banka kredileri	1.651.869.223	1.415.504.381
Kiralama Yükümlülükleri	3.738.818	5.241.612
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar	153.330.526	147.739.476
Banka kredileri	2.540.540.741	2.003.792.230
Kiralama Yükümlülükleri	17.477.197	19.047.754
Toplam	4.505.551.116	3.698.506.092

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.796.960.790	1.527.926.632
1-5 yıl	2.675.892.965	2.120.830.520
5 yıl ve üzeri	32.697.362	49.748.940
Toplam	4.505.551.116	3.698.506.092

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.651.869.224	1.415.504.381
1-5 yıl	2.507.843.380	1.954.043.292
5 yıl ve üzeri	32.697.360	49.748.938
Toplam	4.192.409.964	3.419.296.611

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	138.594.612	107.180.639
1-5 yıl	153.330.525	147.739.476
Toplam	291.925.137	254.920.115

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2020 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,83%	219.088.412	213.330.924
Avro	5,76%	763.972.070	1.879.004.797
ABD Doları	4,52%	668.808.741	448.205.019
Toplam		1.651.869.224	2.540.540.740

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	16,52%	296.547.538	77.045.889
Avro	6,32%	564.629.295	1.569.589.223
ABD Doları	4,44%	554.327.548	357.157.117
Toplam finansal borçlanmalar		1.415.504.381	2.003.792.229

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)

iv. Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	95.360.536	114.406.722
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	34.933.113	69.506.609
Toplam	130.293.649	183.913.331

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	567.146.415	586.348.191
Toplam	567.146.415	586.348.191

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

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 766.479.354 TL'dir (31 Aralık 2019: 752.123.612 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	46.352.511	3.313.507
Alımlar	233.333	60.331
Çıkışlar	(251.766)	(1.925)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.334.078	3.371.913
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(29.023.667)	(2.485.843)
Dönem gideri	(1.676.636)	(75.884)
Çıkışlar	79.242	1.925
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(30.621.061)	(2.559.802)
30 Eylül 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	15.713.017	812.111

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	43.328.730	2.636.389
Transferler	2.774.593	675.193
Alımlar	617.057	1.926
Çıkışlar	(367.868)	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.352.512	3.313.508
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(21.815.040)	(1.701.941)
Transferler	(2.774.593)	(608.047)
Dönem gideri	(4.591.239)	(175.856)
Çıkışlar	157.204	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(29.023.668)	(2.485.844)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	17.328.844	827.664

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri **1.651.951.885 TL** (31 Aralık 2019: 1.699.044.058 TL)’dir.

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2020
I Tower	51.785.000	-	-	-	-	51.785.000
Aydos Country	48.863.000	-	(3.160.000)	-	-	45.703.000
Ege Boyu	6.380.000	-	-	-	-	6.380.000
Aquacity	10.650.000	-	-	-	-	10.650.000
İncek Life	336.000	-	-	-	-	336.000
İncek Blue	11.307.000	-	-	-	-	11.307.000
Bursa Modern	18.245.000	-	-	-	-	18.245.000
İstanbul Sarayları	13.490.500	-	-	-	-	13.490.500
Gop Bina	11.653.000	-	-	-	-	11.653.000
Ege Yakası	3.785.000	-	-	-	-	3.785.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	39.952.000	-	-	-	-	39.952.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	112.555.000	-	-	-	-	112.555.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	54.000.000	-	-	-	-	54.000.000
Starium Avm	87.573.100	-	-	-	-	87.573.100
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	-	-	-	-	-	-
Ankara Güney Park Arazisi	753.739.900	-	-	-	-	753.739.900
Ümraniye Çakmak (Arsa)	235.882.223	-	-	-	-	235.882.223
Beykoz (Arsa)	3.412.000	-	(44.261.492)	-	-	(40.849.492)
Halkalı (Arsa)	91.443.024	-	-	-	-	91.443.024
Bursa OsmanGazi (Arsa)	53.250.000	-	-	-	-	53.250.000
Alacaatlı (Arsa)	6.051.610	329.319	-	-	-	6.380.929
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
Toplam	1.699.044.058	329.319	(47.421.492)	-	-	1.651.951.885

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
I Tower	51.395.000	192.210	-	-	-	-	51.587.210

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Aydos Country	44.228.486	18.953	-	-	-	-	44.247.439
Ege Boyu	5.760.000	14.775	-	-	-	-	5.774.775
Aquacity	10.100.000	-	(500.000)	-	-	-	9.600.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	-	10.320.000
Bursa Modern	16.985.000	22.658	-	-	-	-	17.007.658
İstanbul Sarayları	12.605.000	11.075	-	-	-	-	12.616.075
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	-	11.740.000
Ege Yakası	3.470.000	9.005	-	-	-	-	3.479.005
Altınoran Agora Çarşı Projesi	44.000.000	-	-	-	-	-	44.000.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit. Yön.	106.663.000	-	-	-	-	-	106.663.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	50.100.000	-	-	-	-	-	50.100.000
Starium Avm	80.463.000	-	-	-	-	-	80.463.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	113.372.742	-	-	-	-	-	113.372.742
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi	47.894.984	-	-	-	-	-	47.894.984
Ankara Güney Park Arazisi	681.772.000	-	-	-	-	-	681.772.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	-	-	-	-	201.788.231	-	201.788.231
Beykoz (Arsa)	-	-	-	-	3.150.000	-	3.150.000
Halkalı (Arsa)	-	-	-	-	61.151.814	-	61.151.814
Bursa OsmanGazi (Arsa)	-	-	-	-	51.900.000	-	51.900.000
Alacaatlı (Arsa)	-	-	-	-	5.839.000	-	5.839.000
Toplam	1.291.181.712	268.675	(500.000)	-	323.829.045	-	1.614.779.433

30.09.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini ve de İstanbul Ümraniye Çakmak Arazilerini yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda **323.829.045 TL** hasılat ve **86.402.262 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**Grup Aleyhine Açılmış Davalar:**

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 793 olup, 386 adet dava işçi davası, 407 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 89'dur.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 778.802.781 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2019: 273.899.920 TL). Bu davaların 30 Eylül 2020 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (DEVAMI)**Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:****Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler**

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir. Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. 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 m² halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile 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 ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 609 adet konutun ön satışı yapılmıştır. Projenin teslim süreci devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla 579 konutun teslim işlemi gerçekleştirilmiştir.

Takyidatlar:

Grup' un 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. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.590.593.675 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 206.753.775 TL'dir. (31 Aralık 2019: 117.837.064 TL).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Eylül 2020 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2020	01 Temmuz- 30 Eylül 2020	01 Ocak- 30 Eylül 2019	01 Temmuz- 30 Eylül 2019
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(477.208.870)	(20.837.914)	46.735.467	81.174.082
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,5465)	(0,0239)	0,0535	0,0930

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	303.691.634	64.574.620
Yükümlülükler	(4.095.156.467)	(3.304.025.645)
Net bilanço pozisyonu	(3.791.464.833)	(3.239.451.025)

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
--	---------------	------	-----	--------------

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	5.587.504	28.329.149	-	302.218.532
Ticari Alacaklar	60.068	-	-	469.011
Diğer	-	110.000	-	1.004.091
Toplam Varlıklar	5.647.572	28.439.149	-	303.691.634
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.475.048)	(3.313.963)	(528)	(41.772.653)
Finansal yükümlülükler	(88.951.319)	(96.190.361)	-	(1.572.567.131)
Diğer	(1.600)	98.357	-	885.321
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(89.965)	-	-	(702.447)
Finansal yükümlülükler	(57.721.879)	(222.423.848)	-	(2.480.999.558)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(148.239.810)	(321.829.815)	(528)	(4.095.156.467)
Net Bilanço Pozisyonu	(142.592.239)	(293.390.666)	(528)	(3.791.464.833)

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	5.302.108	4.817.821	-	63.536.983
Ticari Alacak	51.525	-	-	306.070
Diğer	-	110.000	-	731.566
Toplam Varlıklar	5.353.633	4.927.821	-	64.574.620
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
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)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borç	(89.965)	-	-	(534.410)
Finansal yükümlülükler	(60.929.045)	(257.680.335)	-	(2.075.659.551)
Toplam Yükümlülükler	(158.469.741)	(355.258.110)	(528)	(3.304.025.645)
Net Bilanço Pozisyonu	(153.116.108)	(350.330.289)	(528)	(3.239.451.025)

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları Karşısında	(1.113.360.201)	(909.540.303)
Avro Karşısında	(2.678.099.337)	(2.329.906.618)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

GBP Karşısında	(5.295)	(4.105)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.791.464.833)	(3.239.451.025)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un 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 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2020				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(111.336.020)	111.336.020	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(111.336.020)	111.336.020	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(267.809.934)	267.809.934	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(267.809.934)	267.809.934	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(529)	529	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(529)	529	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(379.146.483)	379.146.483	-	-

NOT 8 - 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
31 Aralık 2019				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	90.954.030	(90.954.030)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	90.954.030	(90.954.030)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4 - Eur net varlık / yükümlülük	232.990.662	(232.990.662)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	232.990.662	(232.990.662)	-	-
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	410	(410)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	410	(410)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	323.945.103	(323.945.103)	-	-

NOT 9 - 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.

Grup Yönetimi Grup’un gelirlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden etkileneceğini ancak bilanço tarihini takip eden 12 aylık dönemde işletmenin sürekliliğine ilişkin bir risk olmadığını öngörmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	235.212.563	69.748.254
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.242.170.981	4.019.794.210
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	86.353.471	86.121.137
	Diğer Varlıklar		1.020.383.539	1.094.611.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.584.120.554	5.270.275.332
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.505.551.116	3.698.506.092
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	566.928.326	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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	83.150.248	562.667.786
	Diğer Kaynaklar		418.014.478	411.618.359
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.584.120.554	5.270.275.332

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
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)	235.212.563	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	206.753.775	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)	236.191.033	71.421.760

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 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	75,97%	76,27%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	5,76%	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	5,00%	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	6361,63%	784,45%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	4,21%	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	4,23%	1,36%

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