

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

**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

| İÇİNDEKİLER                                                                              | SAYFA  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| ÖZET BİREYSEL BİLANÇO .....                                                              | 1-2    |
| ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU....                         | 3      |
| ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....                                          | 4      |
| ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....                                                    | 5      |
| ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....                       | 6-26   |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....                                    | 6-7    |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                 | 8-13   |
| NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN<br>ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER..... | 14-16  |
| NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                       | 17     |
| NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                | 18-19  |
| NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ<br>ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER ..... | 19-20  |
| NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                            | 20     |
| NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                 | 21-23  |
| NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                           | 23     |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                  | 24-25D |

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

## Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                | Dipnot | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Mart 2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                               |        |                                                 |                                                    |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                         |        | <b>2.585.436.457</b>                            | <b>2.538.027.684</b>                               |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      |        | 46.604.407                                      | 70.613.039                                         |
| Finansal Yatırımlar                                            |        | -                                               | -                                                  |
| Ticari Alacaklar                                               |        | 428.939.837                                     | 446.577.426                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 |        | 60.883.589                                      | 77.021.793                                         |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         |        | 368.056.248                                     | 369.555.633                                        |
| Diğer Alacaklar                                                |        | 45.793.219                                      | 23.254.326                                         |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  |        | 43.021.499                                      | 20.482.606                                         |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          |        | 2.771.720                                       | 2.771.720                                          |
| Türev Finansal Araçlar                                         |        | -                                               | -                                                  |
| Stoklar                                                        | 3      | 1.558.030.369                                   | 1.481.749.415                                      |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                         | 3      | 469.867.121                                     | 415.726.168                                        |
| -İlişkili Olmayan Taraplara peşin Ödenmiş Giderler             |        | 430.981.950                                     | 384.389.178                                        |
| -İlişkili Taraplara peşin Ödenmiş Giderler                     |        | 38.885.171                                      | 31.336.990                                         |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                         |        | 9.703                                           | 7.715                                              |
| Diğer Dönen Varlıklar                                          |        | 36.191.801                                      | 82.144.415                                         |
| <b>Ara Toplam</b>                                              |        | <b>2.585.436.457</b>                            | <b>2.520.072.504</b>                               |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar                    |        | -                                               | 17.955.180                                         |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                         |        | <b>4.590.671.764</b>                            | <b>3.268.594.295</b>                               |
| Ticari Alacaklar                                               |        | 165.706.843                                     | 92.364.415                                         |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)            |        | 9.339.361                                       | 9.534.035                                          |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)                    |        | 156.367.482                                     | 82.830.380                                         |
| Diğer Alacaklar                                                |        | 1.039.420                                       | 1.044.000                                          |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)             |        | 1.039.420                                       | 1.044.000                                          |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)                     |        | -                                               | -                                                  |
| Stoklar (UV)                                                   | 3      | 598.026.423                                     | 628.779.710                                        |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                      |        | 14.106.410                                      | 14.106.410                                         |
| İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar |        | 2.088.969.185                                   | 541.900                                            |
| Kiralama Hakkı Varlıklar                                       |        | 17.292.565                                      | 19.431.062                                         |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul                                     | 5      | 1.689.422.850                                   | 2.494.843.787                                      |
| Maddi Duran Varlıklar                                          | 4      | 15.062.293                                      | 16.344.374                                         |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                  | 4      | 692.757                                         | 787.014                                            |
| Peşin ödenmiş giderler (UV)                                    |        | 353.018                                         | 351.623                                            |
| Diğer Duran Varlıklar                                          |        | -                                               | -                                                  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                        |        | <b>7.176.108.221</b>                            | <b>5.806.621.979</b>                               |

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

## Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

|                                                                                                        |   | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Mart 2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                       |   |                                                 |                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                       |   | <b>2.198.092.767</b>                            | <b>2.300.036.746</b>                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                                       | 3 | 1.632.962.612                                   | 1.854.157.664                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                          |   | 1.590.027.156                                   | 1.718.446.563                                      |
| - İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                  |   | 42.935.456                                      | 135.711.101                                        |
| Ticari Borçlar                                                                                         |   | 282.355.906                                     | 270.181.567                                        |
| - İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar                                                            |   | 270.662.865                                     | 237.513.704                                        |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                                    |   | 11.693.041                                      | 32.667.863                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                                       |   | 2.588.783                                       | 2.292.663                                          |
| Diğer Borçlar                                                                                          |   | 87.507.585                                      | 10.543.595                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                             |   | 20.433.975                                      | 67.209                                             |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                                     |   | 67.073.610                                      | 10.476.386                                         |
| Türev Finansal Araçlar                                                                                 |   | -                                               | -                                                  |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar                                                                   |   | -                                               | -                                                  |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                                    | 3 | 183.884.752                                     | 156.332.152                                        |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                                |   | 3.721.829                                       | 3.205.497                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                                                   |   | 3.721.829                                       | 3.205.497                                          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                        |   | -                                               | -                                                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                                        |   | 5.071.300                                       | 3.323.608                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                                       |   | <b>3.166.142.463</b>                            | <b>2.794.111.144</b>                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                               | 3 | 2.562.356.559                                   | 2.232.950.024                                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                 |   | 2.332.834.377                                   | 2.106.551.143                                      |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                         |   | 229.522.182                                     | 126.398.881                                        |
| Ticari Borçlar                                                                                         |   | -                                               | -                                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)                                                       |   | -                                               | -                                                  |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)                                                               |   | -                                               | -                                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                                |   | 5.013.185                                       | 4.784.440                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)                                              |   | 5.013.185                                       | 4.784.440                                          |
| Diğer borçlar                                                                                          |   | 29.538.463                                      | 30.298.104                                         |
| - İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                                        |   | 28.169.166                                      | 28.978.813                                         |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                                                |   | 1.369.297                                       | 1.319.291                                          |
| Ertelenmiş Gelirler (UV)                                                                               | 3 | 569.234.256                                     | 526.078.576                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                                |   | 569.234.256                                     | 526.078.576                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                                        |   | -                                               | -                                                  |
| Türev Finansal Araçlar (UV)                                                                            |   | -                                               | -                                                  |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar                                                                   |   | -                                               | -                                                  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                                     |   | <b>1.811.872.991</b>                            | <b>712.474.089</b>                                 |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                                   |   | <b>1.811.872.991</b>                            | <b>712.474.089</b>                                 |
| Ödenmiş Sermaye                                                                                        |   | 873.193.432                                     | 873.193.432                                        |
| SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları                                                                    |   | 212.888.864                                     | 212.888.864                                        |
| Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                                   |   | 71.608.628                                      | 71.608.628                                         |
| Birleşme Denkleştirme 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)              |   | (4.166.236)                                     | (4.652.479)                                        |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                                      |   | (4.166.236)                                     | (4.652.479)                                        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                                     |   | (4.166.236)                                     | (4.652.479)                                        |
| 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                                     | 109.007.453                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                                    |   | (113.089.921)                                   | (261.330.149)                                      |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                                              |   | 1.098.912.659                                   | 148.240.228                                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                                |   | <b>7.176.108.221</b>                            | <b>5.806.621.979</b>                               |

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

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

|                                                                         | Dipnot | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.03.2021 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.03.2020 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                           |        |                                               |                                               |
| Hasılat                                                                 |        | 350.142.422                                   | 415.118.263                                   |
| Satışların Maliyeti (-)                                                 |        | (311.815.570)                                 | (328.822.572)                                 |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                               |        | <b>38.326.852</b>                             | <b>86.295.691</b>                             |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                               |        | (17.046.385)                                  | (12.437.039)                                  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                             |        | (12.022.060)                                  | (8.669.516)                                   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları                           |        | 1.539.602.575                                 | -                                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                      |        | 147.008.264                                   | 112.943.940                                   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                  |        | (143.908.922)                                 | (79.275.965)                                  |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                    |        | <b>1.551.960.324</b>                          | <b>98.857.111</b>                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                       |        | -                                             | -                                             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                   |        | -                                             | -                                             |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar |        | -                                             | -                                             |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>      |        | <b>1.551.960.324</b>                          | <b>98.857.111</b>                             |
| Finansal Gelirler                                                       |        | 20.361                                        | 1.838                                         |
| Finansal Giderler (-)                                                   |        | (453.068.026)                                 | (209.369.871)                                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>              |        | <b>1.098.912.659</b>                          | <b>(110.510.922)</b>                          |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)                           |        | -                                             | -                                             |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri)                                            |        | -                                             | -                                             |
| Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)                                       |        | -                                             | -                                             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                     |        | <b>1.098.912.659</b>                          | <b>(110.510.922)</b>                          |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                            |        | <b>1.098.912.659</b>                          | <b>(110.510.922)</b>                          |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                | 7      |                                               |                                               |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                     |        | 1,2585                                        | (,1266)                                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                       |        |                                               |                                               |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |        | <b>486.243</b>                                | <b>67.850</b>                                 |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)         |        | 486.243                                       | 67.850                                        |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |        | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                      |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları       |        | -                                             | -                                             |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                             |        | <b>486.243</b>                                | <b>67.850</b>                                 |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                            |        | <b>1.099.398.902</b>                          | <b>(110.443.072)</b>                          |

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

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

| Dipnot                                 | Ödenmiş Sermaye | Sermaye 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 |
| <b>1 Ocak 2020</b>                     | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -                                                                                    | (4.559.157)                                                                             | 108.855.373                         | (479.185.070)      | 216.347.602             | 562.667.784      |
| Transferler                            | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | 216.347.602        | (216.347.602)           | -                |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Payların Geri Alım İşlemleri           | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Kar Payları                            | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Toplam kapsamlı gelir                  | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | 67.850                                                                                  | -                                   | -                  | (110.510.922)           | (110.443.072)    |
| <b>31 Mart 2020</b>                    | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -                                                                                    | (4.491.307)                                                                             | 108.855.373                         | (262.837.468)      | (110.510.922)           | 452.224.712      |
| <b>1 Ocak 2021</b>                     | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -                                                                                    | (4.652.479)                                                                             | 109.007.453                         | (261.330.149)      | 148.240.228             | 712.474.089      |
| Transferler                            | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | 148.240.228        | (148.240.228)           | -                |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Payların Geri Alım İşlemleri           | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Kar Payları                            | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | -                                                                                       | -                                   | -                  | -                       | -                |
| Toplam kapsamlı gelir                  | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -                                                                                    | 486.243                                                                                 | -                                   | -                  | 1.098.912.659           | 1.099.398.902    |
| <b>31 Mart 2021</b>                    | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -                                                                                    | (4.166.236)                                                                             | 109.007.453                         | (113.089.921)      | 1.098.912.659           | 1.811.872.991    |

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

| Dipnot                                                                                                               | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Mart 2021 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak -<br>31 Mart 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                       | <b>86.914.148</b>                                           | <b>114.634.192</b>                                          |
| <b>Dönem Karı/zararı</b>                                                                                             | <b>1.098.912.659</b>                                        | <b>(110.510.922)</b>                                        |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                | <b>(1.059.125.930)</b>                                      | <b>326.940.649</b>                                          |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 384.102.166                                                 | 307.275.143                                                 |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                         | -                                                           | 122.923                                                     |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 91.661.793                                                  | 17.369.933                                                  |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 3.481.365                                                   | 2.367.938                                                   |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                   | 1.231.320                                                   | (195.288)                                                   |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                 | 1.231.320                                                   | (195.288)                                                   |
| - Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler                                                               | -                                                           | -                                                           |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | -                                                           | -                                                           |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                                    | 5 (1.539.602.575)                                           | -                                                           |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                              | (1.539.602.575)                                             | -                                                           |
| Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | -                                                           | -                                                           |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                                                  | -                                                           | -                                                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                   | <b>46.831.299</b>                                           | <b>(101.916.370)</b>                                        |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                               | (55.704.839)                                                | (2.319.039)                                                 |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                                 | 12.174.339                                                  | (12.775.334)                                                |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                      | (45.527.667)                                                | (163.308.766)                                               |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                         | (54.142.348)                                                | 34.077.233                                                  |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış                                                                                 | 70.708.280                                                  | (41.302.313)                                                |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                           | 119.323.534                                                 | 83.711.849                                                  |
|                                                                                                                      | -                                                           | -                                                           |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                     | <b>86.618.028</b>                                           | <b>114.513.357</b>                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       | 296.120                                                     | 120.835                                                     |
| Alınan kar payları                                                                                                   | -                                                           | -                                                           |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           | <b>255.953.518</b>                                          | <b>187.584</b>                                              |
| Alınan temettüler                                                                                                    | -                                                           | -                                                           |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları                             | (2.088.427.285)                                             | -                                                           |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | (642.709)                                                   | (49.843)                                                    |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                      | 4 -                                                         | 237.427                                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net                                                | 5 2.345.023.512                                             | -                                                           |
| Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi                                                                     | -                                                           | -                                                           |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     | <b>(366.876.298)</b>                                        | <b>(103.546.168)</b>                                        |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                             | 2.019.566.591                                               | 536.621.819                                                 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                             | (2.294.781.095)                                             | (621.776.394)                                               |
| Alınan kar payları                                                                                                   | -                                                           | -                                                           |
| Türev araçlardan nakit çıkışları                                                                                     | -                                                           | -                                                           |
| Ödenen faizler                                                                                                       | (91.661.793)                                                | (18.391.593)                                                |
| Ödenen temettüler                                                                                                    | -                                                           | -                                                           |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>               | <b>(24.008.632)</b>                                         | <b>11.275.608</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>(24.008.632)</b>                                         | <b>11.275.608</b>                                           |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>70.613.039</b>                                           | <b>69.748.254</b>                                           |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>46.604.407</b>                                           | <b>81.023.862</b>                                           |

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

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

### **31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

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

#### **NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 218 kişidir. (31 Aralık 2020: 211) Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

#### **Finansal tabloların onaylanması:**

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Haziran 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.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

#### **Faaliyet Konusu**

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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



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

### **31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

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

---

#### **NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (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.

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet 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.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 9 Haziran 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

###### **TMS’ ye uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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.

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

### **31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

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

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

###### **Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

###### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

###### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

###### **Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

###### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

##### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

###### **a) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

###### **Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklik UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler**

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişiklik yayımlandığı tarihte finansal tabloları yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişikliklerle birlikte ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

##### TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlanmıştır.

Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'te, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmesiyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

##### Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlanmıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini satış gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişikliklerle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmesiyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

##### Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (UMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

##### Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

##### TFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

##### **TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması**

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1. D16 (a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'ye geçişi kolaylaştıracaktır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Bu değişiklik, -finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla- alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

###### b) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

###### c)

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

##### Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

##### Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

UMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

##### i. Stoklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Stoklar                                                   | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 572.574.643          | 508.304.997          |
| Tamamlanan konutlar (**)                                              | 985.455.726          | 973.444.418          |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>1.558.030.369</b> | <b>1.481.749.415</b> |

| Uzun Vadeli Stoklar                                                   | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arsalar (***)                                                         | 337.511.235        | 368.264.522        |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 260.515.188        | 260.515.188        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>598.026.423</b> | <b>628.779.710</b> |

(\*) şirket'in, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern,Quenn Central Park Bomonti,ankaya Ege,Gökorman Ümraniye,Metrolife,Halkalı,Koru Aura, Finansşehir Time, akmak,; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM, projeleri yer almaktadır.

(\*\*) şirket'in, 31 Mart 2021 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, ankaya Ege Vadisi ,Gökorman Ümraniye ,Port Oran projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

##### ii. Peşin ödenmiş giderler

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen avanslar                   | 468.978.516        | 415.340.090        |
| Gelecek aylara ait giderler        | 888.605            | 386.078            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>469.867.121</b> | <b>415.726.168</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

| Verilen avanslar detayı                | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar       | 343.793.146        | 303.483.293        |
| Konut projeleri için hakediş avansları | 86.300.199         | 80.519.807         |
| İlişkili taraflara verilen avanslar    | 38.885.171         | 31.336.990         |
| <b>Toplam</b>                          | <b>468.978.516</b> | <b>415.340.090</b> |



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

##### iii. Finansal borçlar

| Finansal borçlanmalar                                    | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal Kiralamalar                                     | 42.935.456           | 135.711.101          |
| Banka Kredileri                                          | 1.582.236.741        | 1.710.416.283        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 7.790.415            | 8.030.280            |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar:</b>                         |                      |                      |
| Finansal Kiralamalar                                     | 229.522.182          | 126.398.881          |
| Banka Kredileri                                          | 2.318.171.408        | 2.090.143.147        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 14.662.969           | 16.407.996           |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>4.195.319.171</b> | <b>4.087.107.688</b> |

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

| Finansal Borçlanmalar Detayı | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                      | 1.632.962.618        | 1.854.157.665        |
| 1-5 yıl                      | 2.021.856.783        | 2.015.453.685        |
| 5 yıl üzeri                  | 540.499.770          | 217.496.338          |
| <b>Toplam</b>                | <b>4.195.319.171</b> | <b>4.087.107.688</b> |

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

| Banka Kredilerin Vade Dağılımı | 31 Mart 2021         | 31 Aralık 2020       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                        | 1.582.236.742        | 1.710.416.283        |
| 1-5 yıl                        | 1.777.671.638        | 1.872.646.808        |
| 5 yıl ve üzeri                 | 540.499.770          | 217.496.339          |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.900.408.149</b> | <b>3.800.559.430</b> |

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal kiralamaların vade dağılımı | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 0-1 yıl                              | 42.935.456         | 135.711.101        |
| 1-5 yıl                              | 229.522.182        | 126.398.880        |
| 5 yıl ve üzeri                       | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                        | <b>272.457.638</b> | <b>262.109.981</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

| Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı | 31 Mart 2021      | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0-1 yıl                               | 7.790.420         | 8.030.281         |
| 1-5 yıl                               | 14.662.964        | 16.407.996        |
| 5 yıl ve üzeri                        | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                         | <b>22.453.384</b> | <b>24.438.277</b> |

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir.

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Mart 2021 Uzun Vadeli<br>Borçlanmaların Kısa<br>Vadeli Kısımları | Uzun Vadeli<br>Borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                     |                |                                                                     |                             |
| Türk Lirası                         | 11,83%         | 161.307.025                                                         | 183.052.652                 |
| Avro                                | 5,46%          | 726.758.941                                                         | 1.981.944.588               |
| ABD Doları                          | 5,29%          | 744.896.646                                                         | 397.359.318                 |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>1.632.962.612</b>                                                | <b>2.562.356.559</b>        |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2020 Uzun<br>Vadeli Borçlanmaların<br>Kısa Vadeli Kısımları | Uzun Vadeli<br>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>        |

#### iv. Ertelenmiş gelirler

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 94.788.065         | 86.184.046         |
| Gelecek yıllara ait gelirler                                     | 89.096.687         | 70.148.106         |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>183.884.752</b> | <b>156.332.152</b> |

| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Mart 2021       | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 569.234.256        | 526.078.576        |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>569.234.256</b> | <b>526.078.576</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 Mart 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 856.177.328 TL'dir. (31 Aralık 2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Mart 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri                                          | Maddi Duran Varlıklar Toplam | Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi                  | 47.893.079                   | 3.371.914                            |
| Alımlar                                                 | 642.709                      | -                                    |
| Çıkışlar                                                | -                            | -                                    |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>         | <b>48.535.788</b>            | <b>3.371.914</b>                     |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                           |                              |                                      |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi                  | (31.548.705)                 | (2.584.900)                          |
| Dönem gideri                                            | (1.924.790)                  | (94.257)                             |
| Çıkışlar                                                | -                            | -                                    |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>         | <b>(33.473.496)</b>          | <b>(2.679.157)</b>                   |
| <b>31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi ( Net )</b> | <b>15.062.293</b>            | <b>692.757</b>                       |

  

| Maliyet Değeri                                          | Maddi Duran Varlıklar Toplam | Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam |
|---------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi                  | 47.596.817                   | 3.244.435                            |
| Alımlar                                                 | 49.843                       | -                                    |
| Çıkışlar                                                | (237.427)                    | -                                    |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>         | <b>47.409.233</b>            | <b>3.244.435</b>                     |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                           |                              |                                      |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi                  | (29.468.232)                 | (2.476.508)                          |
| Dönem gideri                                            | (624.486)                    | (22.569)                             |
| Çıkışlar                                                | 79.242                       | -                                    |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>         | <b>(30.013.476)</b>          | <b>(2.499.077)</b>                   |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi ( Net )</b> | <b>17.395.757</b>            | <b>745.358</b>                       |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Ancak 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 verilmiştir. Kısmi bölünme nedeniyle, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde sınıflandırılan "Marmaris Arazisi" için değerlendirme raporu mevcut olup, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanmış ve makul değeri **2.073.308.253 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                  | 1 Ocak 2020          | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2020         |
|------------------------------------------------|----------------------|----------|----------|-------------|------------------------------|----------------------|
| I Tower                                        | 51.785.000           | -        | -        | -           | -                            | 51.785.000           |
| Aydos Country                                  | 48.863.000           | -        | -        | -           | -                            | 48.863.000           |
| 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                               | -                    | -        | -        | -           | -                            | -                    |
| Ankara Güney Park Arazisi                      | 753.739.900          | -        | -        | -           | -                            | 753.739.900          |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                        | 235.882.223          | -        | -        | -           | -                            | 235.882.223          |
| Beykoz ( Arsa )                                | 3.412.000            | -        | -        | -           | -                            | 3.412.000            |
| Halkalı ( Arsa )                               | 91.443.024           | -        | -        | -           | -                            | 91.443.024           |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                       | 53.250.000           | -        | -        | -           | -                            | 53.250.000           |
| Alacaatlı ( Arsa )                             | 6.051.610            | -        | -        | -           | -                            | 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>1.699.044.058</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b>    | <b>-</b>                     | <b>1.699.044.058</b> |

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

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 827 olup, 421 adet dava işçi davası, 406 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 94'tür.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 784.814.982 tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 31 Mart 2021 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER (Devamı)

##### Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.365.130.175 TL ipotek bulunmaktadır.

##### Verilen teminatlar:

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 6.730.249,45 TL'dir.

#### 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 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 – 31 Mart 2021 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-<br>31 Mart 2021 | 01 Ocak-<br>31 Mart 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 873.193.432              | 873.193.432              |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | 1.098.912.659            | (110.510.922)            |
| <b>Pay başına (kayıp) / kazanç</b>                                | <b>1,2585</b>            | <b>(0,1266)</b>          |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### Kur Riski Yönetimi

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

|                              | 31 Mart 2021           | 31 Aralık 2020         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 417.107.326            | 116.562.143            |
| Yükümlülükler                | (3.930.902.712)        | (3.731.689.768)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(3.513.795.387)</b> | <b>(3.615.127.625)</b> |

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

|                                  | ABD<br>Doları        | Avro                 | GBP          | TL Karşılığı           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                      |                      |              |                        |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 44.188.603           | 4.919.191            | -            | 415.994.974            |
| Ticari Alacaklar                 | 4.468                | -                    | -            | 37.201                 |
| Diğer                            | -                    | 110.000              | -            | 1.075.151              |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>44.193.071</b>    | <b>5.029.191</b>     | <b>-</b>     | <b>417.107.326</b>     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borçlar                   | (185.862)            | (1.133.608)          | (528)        | (12.633.527)           |
| Finansal yükümlülükler           | (89.466.328)         | (74.355.587)         | -            | (1.471.655.587)        |
| Diğer                            | (1.600)              | (6.743.000)          | -            | (65.920.078)           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borçlar                   | (96.465)             | (60.000)             | -            | (1.389.614)            |
| Finansal yükümlülükler           | (47.725.116)         | (202.775.149)        | -            | (2.379.303.906)        |
| Diğer                            | -                    | -                    | -            | -                      |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(137.475.372)</b> | <b>(285.067.345)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.930.902.712)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(93.282.301)</b>  | <b>(280.038.153)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.513.795.387)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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                  |                      |              |                        |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
|                                  | Doları               | Avro                 | GBP          | TL Karşılığı           |
| <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 Mart 2021           | 31 Aralık 2020         |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (776.668.439)          | (1.000.384.429)        |
| Avro Karşısında                   | (2.737.120.914)        | (2.614.737.948)        |
| GBP Karşısında                    | (6.034)                | (5.249)                |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(3.513.795.387)</b> | <b>(3.615.127.625)</b> |



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

#### Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

| 31 Mart 2021                                                   | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                                | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde         |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | (77.666.844)                    | 77.666.844                       | -                               | -                                |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>                          | <b>(77.666.844)</b>             | <b>77.666.844</b>                | -                               | -                                |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde               |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                                | (273.712.091)                   | 273.712.091                      | -                               | -                                |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)                            | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                                  | <b>(273.712.091)</b>            | <b>273.712.091</b>               | -                               | -                                |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                       | (603)                           | 603                              | -                               | -                                |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)               | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>               | <b>(603)</b>                    | <b>603</b>                       | -                               | -                                |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                                       | <b>(351.379.539)</b>            | <b>351.379.539</b>               | -                               | -                                |

| 31 Aralık 2020                                                 | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                                                | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi 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 değerlenmesi 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 değerlenmesi 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>               | -                               | -                                |

#### 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. 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.

#### EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. 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 31.12.2021 tarihine kadar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre verilmiştir.

|   | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                                              | İlgili Düzenleme                                                        | 31 Mart 2021<br>(TL)         | 31 Aralık 2020<br>(TL)     |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                               | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)                                      | 46.604.407                   | 70.613.039                 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma<br>Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci<br>Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)                                      | 3.845.479.642                | 4.605.372.912              |
| C | İştirakler<br>İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)<br>Diğer Varlıklar                                                                                                                                                                | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)<br>III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 2.103.075.595<br>-           | 14.648.310<br>-            |
| D | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                         | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)                                       | <b>7.176.108.221</b>         | <b>5.806.621.979</b>       |
| E | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                                | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31                                          | 4.195.319.171                | 4.087.107.688              |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                                    | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31                                          | 569.234.256                  | 526.078.576                |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)                                      | 67.073.610                   | 10.476.386                 |
| I | Özkaynaklar<br>Diğer Kaynaklar                                                                                                                                                                                                                  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31                                          | 1.811.872.991<br>532.608.193 | 712.474.089<br>470.485.240 |
| D | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)                                       | <b>7.176.108.221</b>         | <b>5.806.621.979</b>       |

|    | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                   | İlgili Düzenleme                    | 31 Mart 2021<br>(TL) | 31 Aralık 2020<br>(TL) |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık<br>Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                            | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -                    | -                      |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı<br>ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 12.369.330           | 70.613.039             |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                    | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                    | -                      |
| A4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı<br>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) | 281.581.958          | 279.147.801            |
| 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      | 6.730.249            | 207.801.097            |
| K  | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait<br>olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e    | -                    | -                      |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının<br>Toplamı                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)  | 56.586.887           | 71.094.363             |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                 | İlgili Düzenleme                       | Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e       | K/D           | Azami % 10            | 0,00%        | 0,00%          |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D      | Asgari %51            | 53,59%       | 79,31%         |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 29,96%       | 1,47%          |
| 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            | 3,92%        | 4,81%          |
| 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           | 267,04%      | 678,12%        |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı                                                                                                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b       | (A2-A1)/D     | Azami % 10            | 0,17%        | 1,22%          |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                           | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)     | (L/D)         | Azami % 10            | 0,79%        | 1,22%          |

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.