

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

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

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

Bağlı ortaklıklar

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
("S.S. Modern Bursa ")

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS' ye uygunluk beyanı

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

iii. Finansal borçlar

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

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

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

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

iv. Ertelenmiş gelirler

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	46.905.306	3.527.721
Alımlar	74.703	-
Çıkışlar	(409.644)	(214)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.570.365	3.527.507
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.596.357)	(2.663.494)
Dönem gideri	(413.899)	(28.999)
Çıkışlar	104.488	214
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(32.905.768)	(2.692.279)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	13.664.597	835.228

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

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

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine 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.

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021 12.576.855.375 TL)

Verilen teminatlar:

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

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

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

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

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

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

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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