

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-22
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11-14
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	14
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	16-17
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	17
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	18-20
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	21-22

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide 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		4.472.397.417	3.711.852.202
Nakit Ve Nakit Benzerleri		807.396.101	520.978.077
Finansal Yatırımlar		986.445.632	560.000.000
Ticari Alacaklar		329.547.860	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		160.539.479	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		169.008.381	359.291.890
Diğer Alacaklar		7.880.746	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.114.226	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	2.766.520
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.332.994.991	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3	927.446.062	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		819.512.068	736.528.577
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		107.933.994	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		667.278	190.793
Diğer Dönen Varlıklar		80.018.747	50.744.884
Ara Toplam		4.472.397.417	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		7.702.890.624	7.611.476.872
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		1.052.497	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.052.497	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	648.123.262	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		15.378.686	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar		12.794.108	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	6.881.467.770	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	4	15.623.004	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	882.295	911.159
Peşin Ödenmiş Giderler	3	300.052	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		12.175.288.041	11.323.329.074

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide 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
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.539.772.761	1.140.741.726
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.135.477.432	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.042.209.157	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		93.268.275	68.725.798
Ticari Borçlar		143.648.959	208.281.553
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		140.553.546	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.095.413	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.127.425	2.956.111
Diğer Borçlar		13.144.944	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.655.463	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.489.481	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	3	224.832.106	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		224.832.106	199.501.677
- 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		15.743.255	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.530.653.494	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.972.296.423	4.014.481.430
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.592.825.185	3.658.563.784
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		379.471.238	355.917.646
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.628.917	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.628.917	6.336.674
Diğer Borçlar		35.436.712	32.278.493
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		34.380.369	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.056.343	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler	3	1.516.291.442	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		194.638.564	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.321.652.878	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		5.104.861.786	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.552.352.189	4.348.197.000
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)		(7.155.733)	(7.660.838)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(7.155.733)	(7.660.838)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		184.449.462	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.370.937.778	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		203.650.084	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		552.509.597	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		12.175.288.041	11.323.329.074

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		165.006.085	350.142.422
Satışların Maliyeti (-)		(87.463.410)	(311.814.703)
BRÜT KAR / (ZARAR)		77.542.675	38.327.719
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(30.014.945)	(17.067.678)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(17.796.659)	(12.028.668)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	1.539.602.575
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		353.224.531	147.008.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(117.835.203)	(143.908.922)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		265.120.399	1.551.933.290
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)		692.024.854	1.551.933.290
Finansal Gelirler		22.527.305	20.361
Finansal Giderler (-)		(506.655.243)	(453.068.035)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		207.896.916	1.098.885.616
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		207.896.916	1.098.885.616
DÖNEM KARI / (ZARARI)		207.896.916	1.098.885.616
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.246.832	-
Ana Ortaklık Payları		203.650.084	1.098.885.616
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,2332	1,2585
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		505.748	486.243
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		505.748	486.243
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		505.748	486.243
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		208.402.664	1.099.371.859
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.247.475	-
Ana Ortaklık Payları		204.155.189	1.099.371.859

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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												
Bağımsız Denetimden Geçmemiş	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	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2021	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.652.479)	108.855.374	(263.337.687)	150.332.540	712.406.784	-	712.406.784
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	150.332.540	(150.332.540)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	486.243	-	-	1.098.885.616	1.099.371.859	-	1.099.371.859
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	486.243	-	-	-	486.243	-	486.243
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.098.885.616	1.098.885.616	-	1.098.885.616
31 Mart 2021	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.166.236)	108.855.374	(113.005.147)	1.098.885.616	1.811.778.643	-	1.811.778.643
Bağımsız Denetimden Geçmemiş												
1 Ocak 2022	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.660.838)	175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122
Transferler	-	-	-	-	-	-	9.062.789	3.191.003.085	(3.200.065.874)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	505.105	-	-	203.650.084	204.155.189	4.247.475	208.402.664
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	505.105	-	-	-	505.105	643	505.748
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	203.650.084	203.650.084	4.246.832	207.896.916
31 Mart 2022	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.155.733)	184.449.462	3.370.937.778	203.650.084	4.552.352.189	552.509.597	5.104.861.786

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluşturur

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		293.390.629	81.296.272
Dönem Karı/zararı		207.896.916	1.098.885.616
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		75.723.517	(1.059.126.702)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		453.244.245	384.102.166
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		49.688.098	91.661.793
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	2.129.558	3.480.594
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		928.571	1.231.320
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		928.571	1.231.320
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(523.385)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(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)	-
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		9.372.632	41.241.238
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		3.297.938	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		134.975.517	(55.704.839)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(64.632.594)	15.196.275
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(99.422.958)	(74.192.967)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	(123.018.392)	(54.184.695)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		189.376.976	147.530.536
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(31.203.855)	62.596.928
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		292.993.065	81.000.152
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		397.564	296.120
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(23.638.323)	271.072.550
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(412.556)	(642.709)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	409.644	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	31.735.656	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5	(55.371.067)	271.715.259
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		16.665.718	(366.876.298)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3	464.837.831	2.019.566.591
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	3	(413.698.301)	(2.294.781.096)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler	3	(34.473.812)	(91.661.793)
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		286.418.024	(14.507.476)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		286.418.024	(14.507.476)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		520.978.077	71.094.363
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		807.396.101	56.586.887

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili 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.

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

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.

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS' ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Mart 2022 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının kısmi bölünmeden önceki dönemlerle uyumlu şekilde uygulamaya devam etmiştir.

- a) **31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16 ‘Kiralamalar’ - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler; Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020’de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021’den 30 Haziran 2022’ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur. Bu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

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.
- **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.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 muhasebeleştirmelerini 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
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 (*)	387.829.395	325.494.520
Diğer Stoklar	567.075	-
Toplam	648.123.262	584.659.460

(*) Grup'un, 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.

(**) Grup'un, 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	924.996.162	801.019.157
Gelecek aylara ait giderler	2.449.900	3.443.208
Toplam	927.446.062	804.462.365

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	300.052	265.357
Toplam	300.052	265.357

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	235.841.603	187.209.293
İlişkili taraflara verilen avanslar	107.933.994	67.933.788
Toplam	924.996.162	801.019.157

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	93.911.375	69.492.327
Banka Kredileri	1.034.234.844	495.649.487
Kiralama Yükümlülükleri	7.331.213	8.693.531
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	380.479.771	356.751.247
Banka Kredileri	3.581.215.963	3.646.788.755
Kiralama Yükümlülükleri	10.600.689	10.941.428
Toplam	5.107.773.855	4.588.316.775

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	1.135.477.432	573.835.344
1-5 yıl	2.490.203.513	2.385.514.339
5 yıl üzeri	1.482.092.910	1.628.967.092
Toplam	5.107.773.855	4.588.316.775

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	1.034.235.113	495.649.486
1-5 yıl	2.253.398.492	2.170.372.781
5 yıl ve üzeri	1.327.817.202	1.476.415.975
Toplam	4.615.450.807	4.142.438.242

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	93.911.375	69.492.327
1-5 yıl	226.204.063	204.200.130
5 yıl ve üzeri	154.275.708	152.551.117
Toplam	474.391.146	426.243.574

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%	680.101.819	698.160.084
Avro	6,13%	307.653.781	1.852.030.470
ABD Doları	5,15%	147.721.832	1.422.105.869
Toplam finansal borçlanmalar		1.135.477.432	3.972.296.423

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	123.143.655	111.300.203
Avro	6,13%	320.166.491	2.559.580.261
ABD Doları	5,15%	130.525.198	1.343.600.966
Toplam finansal borçlanmalar		573.835.344	4.014.481.430

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 yıllara ait gelirler	215.570.231	198.941.682
Toplam	224.832.106	318.714.943

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.516.291.442	1.233.031.629
Toplam	1.516.291.442	1.233.031.629

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

Grup'un 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 Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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	48.821.605	3.575.687
Alımlar	412.556	-
Çıkışlar	(409.644)	(214)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.824.517	3.575.473
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.783.158)	(2.664.528)
Dönem gideri	(849.613)	(28.864)
Çıkışlar	431.258	214
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.201.513)	(2.693.178)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	15.623.004	882.295

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)	(2.585.671)
Dönem gideri	(1.924.790)	(93.486)
Çıkışlar		
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.473.496)	(2.679.157)
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	15.062.293	692.757

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 değerlendirilmiştir.

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

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri 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
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	2.093.400.000	55.371.067	-	-	-	2.148.771.067
Toplam	6.857.832.360	57.850.411	-	(34.215.000)	-	6.881.467.770

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	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
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
Toplam	2.494.843.787	225.000	(271.940.259)	1.539.602.575	3.762.731.103

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 1.204.950 TL tutarında Grup'un 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. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Takyidatlar:

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

Verilen teminatlar:

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.634.374 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 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	203.650.084	1.098.885.616
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,2332	1,2585

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	709.689.089	1.108.066.447
Yükümlülükler	(3.741.464.949)	(4.366.583.530)
Net bilanço pozisyonu	(3.031.775.860)	(3.258.517.083)

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	44.353.711	3.680.762	-	709.623.652
Ticari Alacaklar	4.468	-	-	65.437
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	44.358.179	3.680.762		709.689.089
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)	(129.131.655)	(528)	(3.031.775.860)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	44.119.965	32.403.202	-	1.076.178.621
Ticari Alacaklar	3.268	2.002.113	-	30.227.590
Diğer	140	110.000	-	1.660.236
Toplam Varlıklar	44.123.373	34.515.315	-	1.108.066.447
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(51.850)	(417.758)	(528)	(7.026.341)
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	(110.639.691)	(190.729.583)	(528)	(4.366.583.530)
Net Bilanço Pozisyonu	(66.516.318)	(156.214.268)	(528)	(3.258.517.083)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Amerikan Doları Karşısında	(925.809.207)	(891.885.547)
Avro Karşısında	(2.105.956.512)	(2.366.621.987)
GBP Karşısında	(10.141)	(9.547)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.031.775.860)	(3.258.517.081)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 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	(195.482.362)	195.482.362	(195.482.362)	195.482.362
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(195.482.362)	195.482.362	(195.482.362)	195.482.362
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)	(280.255.954)	280.255.954	(280.255.954)	280.255.954

	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	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
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)	(325.851.709)	325.851.709	(325.851.709)	325.851.709

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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 Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet

Konsolide 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.