

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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 ÖLMAYAN 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.

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		4.549.586.359	3.711.852.202
Nakit Ve Nakit Benzerleri		283.036.970	520.978.077
Finansal Yatırımlar		1.837.491.724	560.000.000
Ticari Alacaklar		238.112.210	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		176.889.622	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		61.222.588	359.291.890
Diğer Alacaklar		8.068.405	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.086.177	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.982.228	2.766.520
Stoklar	3	1.513.621.744	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3	542.611.301	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		436.087.899	736.528.577
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		106.523.402	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.210.089	190.793
Diğer Dönen Varlıklar		125.433.916	50.744.884
Ara Toplam		4.549.586.359	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		7.900.803.235	7.611.476.872
Ticari Alacaklar		134.182.153	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.805.138	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		131.377.015	119.209.722
Diğer Alacaklar		1.516.040	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.516.040	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	761.322.941	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.948.975	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar		10.860.729	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	6.959.828.354	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	4	16.118.722	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	841.844	911.159
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.183.477	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		12.450.389.594	11.323.329.074

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

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

30 Haziran 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.690.287.232	1.140.741.726
Kısa vadeli borçlanmalar		402.743.027	-
- İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli borçlanmalar		402.743.027	-
- İlişkili taraflara kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		822.239.769	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		707.416.774	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		114.822.995	68.725.798
Ticari Borçlar		147.673.529	208.281.553
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		142.214.392	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		5.459.137	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.441.435	2.956.111
Diğer Borçlar		13.135.427	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.643.314	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.492.113	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler		283.831.030	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		283.395.020	199.501.677
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		436.010	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.383.872	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.383.872	3.332.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.839.143	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.598.135.909	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.706.978.087	4.014.481.430
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.287.409.494	3.658.563.784
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		419.568.593	355.917.646
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.983.705	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.983.705	6.336.674
Diğer borçlar		55.953.613	32.278.493
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		54.574.578	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.379.035	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler		1.828.220.504	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		117.558.329	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.710.662.175	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		5.161.966.453	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.583.442.697	4.348.197.000
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine 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)		(7.348.107)	(7.660.838)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(7.348.107)	(7.660.838)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		255.078.566	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.658.502.106	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		249.932.966	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		578.523.756	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		12.450.389.594	11.323.329.074

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2022	Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2022	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Haziran 2021	Önceki Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	449.583.895	284.577.810	643.577.732	293.435.310
Satışların Maliyeti (-)	(393.560.437)	(306.097.027)	(501.766.099)	(189.951.396)
BRÜT KAR / (ZARAR)	56.023.458	(21.519.217)	141.811.633	103.483.914
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(46.216.331)	(16.201.386)	(38.174.275)	(21.106.597)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(49.177.902)	(31.381.243)	(32.018.153)	(19.989.485)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-	1.765.823.715	226.221.140
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	378.793.241	25.568.710	289.748.133	142.739.869
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(710.558.709)	(592.723.506)	(240.849.188)	(96.940.266)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	(371.136.243)	(636.256.642)	1.886.341.865	334.408.575
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	905.382.249	478.936.617	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	64.562	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	93.674	(429.711)	949.499	949.499
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	534.339.680	(157.685.174)	1.887.291.364	335.358.074
Finansal Gelirler	23.574.733	1.047.428	625.862	605.501
Finansal Giderler (-)	(292.718.635)	213.936.608	(667.526.766)	(214.458.731)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	265.195.778	57.298.862	1.220.390.460	121.504.844
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	265.195.778	57.298.862	1.220.390.460	121.504.844
DÖNEM KARI / (ZARARI)	265.195.778	57.298.862	1.220.390.460	121.504.844
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	15.262.812	11.015.980	-	-
Ana Ortaklık Payları	249.932.966	46.282.882	1.220.390.460	121.504.844
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,1666	0,0309	0,8136	0,8100
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	311.553	(194.195)	588.783	102.540
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	311.553	(194.195)	588.783	102.540
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	311.553	(194.195)	588.783	102.540
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	265.507.331	57.104.667	1.220.979.243	121.607.384

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2022	1 Ocak - 30 Haziran 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		335.277.446	669.065.278
Dönem Karı/zararı		265.195.778	1.220.390.460
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(467.324.607)	(1.112.528.706)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		381.133.705	610.262.570
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	(20.567.204)	40.252.766
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.522.311	3.994.653
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		720.255	(265.482)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		720.255	(265.482)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	(832.040.000)	(1.765.823.715)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(832.040.000)	(1.765.823.715)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(93.674)	(949.499)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		538.239.989	558.068.366
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		7.587.938	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		219.497.964	(35.015.756)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(60.608.024)	183.879.410
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(393.249.390)	(35.281.996)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	260.932.944	(73.440.396)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	3	560.304.962	433.204.042
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(56.226.405)	84.723.062
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		336.111.160	665.930.120
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(833.714)	3.135.159
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(556.296.160)	285.275.385
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(453.039.662)	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları			949.499
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(1.456.928)	(1.907.785)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	196.425	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	31.735.656	286.233.671
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(133.731.651)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(16.922.393)	(631.247.607)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		1.632.807.595	3.743.727.957
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.670.297.192)	(4.334.722.799)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		20.567.204	(40.252.766)
Ödenen temettüleri		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(237.941.107)	323.093.056
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(237.941.107)	323.093.056
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		520.978.077	71.094.363
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		283.036.970	394.187.419

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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 birleşmesine 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 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 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.

Şirketin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 873.193.432 TL'den tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle 626.806.568 TL artırılarak 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin ve Şirket Esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesi tadil tasarısının kabul edilmesi kararı ile ilgili yasal işlemler usulüne uygun bir şekilde tamamlanmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27 Temmuz 2022 tarihinde tescil edilmiş ve 27 Temmuz 2022 tarih - 10626 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 156 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 18 Ağustos 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 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

Faaliyet Konusu

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

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

Sinpaş CO.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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 esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Grup’un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 18 Ağustos 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının kısmi bölünmeden önceki dönemlerle uyumlu şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

30 Haziran 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.

30 Haziran 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 alternatifiyle 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,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 yayımlamıştır. 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 yansıtmaktadır.
- **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 kavuşturmuştur.

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 işlemten 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	290.855.518	391.611.847
Tamamlanan konutlar (**)	1.222.766.226	905.423.988
Toplam	1.513.621.744	1.297.035.835

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Arsalar (***)	264.361.144	259.164.940
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	496.961.797	325.494.520
Toplam	761.322.941	584.659.460

(*) Grup’un, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern,Quenn Central Park Bomonti,ankaya Ege,Gökorman Ümraniye,Metrolife,Halkalı,Koru Aura, Finansşehir Time, akmak,; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM, projeleri yer almaktadır.

(**) Grup’un, 30 Haziran 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, ankaya Ege Vadisi ,Gökorman Ümraniye ,Port Oran projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	540.790.558	801.019.157
Gelecek aylara ait giderler	1.820.743	3.443.208
Toplam	542.611.301	804.462.365

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	1.183.477	265.357
Toplam	1.183.477	265.357

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Arsa alımı için verilen avanslar	74.625.747	545.876.076
Konut projeleri için hakediş avansları	359.641.409	187.209.293
İlişkili taraflara verilen avanslar	106.523.402	67.933.788
Toplam	540.790.558	801.019.157

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar:		
Banka Kredileri	402.743.027	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	115.283.630	69.492.327
Banka Kredileri	697.450.256	495.649.487
Kiralama Yükümlülükleri	9.505.883	8.693.531
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	420.652.169	356.751.247
Banka Kredileri	3.280.349.584	3.646.788.755
Kiralama Yükümlülükleri	5.976.334	10.941.428
Toplam	4.931.960.883	4.588.316.775

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	1.224.982.796	573.835.344
1-5 yıl	2.045.716.296	2.385.514.339
5 yıl üzeri	1.661.261.791	1.628.967.092
Toplam	4.931.960.883	4.588.316.775

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	1.100.193.283	495.649.486
1-5 yıl	1.821.998.948	2.170.372.781
5 yıl ve üzeri	1.458.350.636	1.476.415.975
Toplam	4.380.542.867	4.142.438.242

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	115.283.630	69.492.327
1-5 yıl	217.741.014	204.200.130
5 yıl ve üzeri	202.911.155	152.551.117
Toplam	535.935.799	426.243.574

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35% - 20,00%	1.000.996.926	808.369.867
Avro	6,13%	115.345.640	1.777.321.808
ABD Doları	5,15%	109.949.690	1.119.976.952
Toplam finansal borçlanmalar		1.226.292.256	3.705.668.627

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,83%	130.662.628	158.911.361
Avro	5,59%	364.466.544	2.472.399.629
ABD Doları	4,65%	105.821.898	872.873.287
Toplam finansal borçlanmalar		600.951.069	3.504.184.278

iv. Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	16.599.437	119.773.261
Gelecek aylara ait gelirler	267.231.593	198.941.682
Toplam	283.831.030	318.714.943

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.827.622.521	1.233.031.629
Gelecek yıllara ait gelirler	597.983	
Toplam	1.828.220.504	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 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 420.507.071 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.

30 Haziran 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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 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	1.398.802	58.095
Çıkışlar	(409.644)	(67.331)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	49.810.763	3.566.451
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.783.158)	(2.664.528)
Dönem gideri	(1.024.344)	(60.262)
Çıkışlar	115.461	183
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.692.041)	(2.724.607)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.118.722	841.844

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.893.079	3.371.914
Alımlar	1.902.218	5.568
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	49.795.297	3.377.482
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.585.671)
Dönem gideri	(1.042.331)	(46.150)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(32.591.036)	(2.631.821)
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	17.204.261	745.661

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır.

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

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 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	133.731.651	-	-	-	2.227.131.651
Toplam	6.857.832.359	136.210.995	-	(34.215.000)	-	6.959.828.354

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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	Transfer	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 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 (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)(*)	533.705.678	7.131.588	-	-	1.765.823.715	2.306.660.981
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	-	(21.650.000)	-	-	43.950.000
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	7.356.588	(293.590.259)	-	1.765.823.715	3.974.433.832

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Haziran 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 30 Haziran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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'ın 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. 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 205.967.772 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 artırılabilmektedirler. 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 dağıtılabili net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Haziran 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- 30 Haziran 2022	01 Nisan- 30 Haziran 2022	01 Ocak- 30 Haziran 2021	01 Nisan- 30 Haziran 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	265.195.778	57.298.862	1.220.390.460	121.504.844
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1768	0,3820	1,3976	0,1391

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	194.816.961	1.108.066.447
Yükümlülükler	(3.123.503.194)	(4.366.583.530)
Net bilanço pozisyonu	(2.928.686.232)	(3.258.517.083)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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 30 Haziran 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	4.838.621	5.572.647	-	177.751.910
Ticari Alacaklar	12.365	856.914	-	15.147.092
Diğer	-	110.000	-	110.000
Toplam Varlıklar	4.850.986	6.539.561		194.816.961
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(41.262)	(7.023)	(528)	(824.292)
Finansal yükümlülükler	(6.572.008)	(6.426.708)	-	(222.686.994)
Diğer	(1.600)	-	-	(26.768)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(2.666.379)
Finansal yükümlülükler	(66.944.229)	(101.318.083)	-	(2.897.298.760)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(73.655.564)	(107.811.814)	(528)	(3.123.503.194)
Net Bilanço Pozisyonu	(68.804.578)	(101.272.253)	(528)	(2.928.686.232)

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	41.141.794	35.554.707	-	726.654.309
Ticari Alacaklar	8.068	2.002.113	-	20.821.134
Diğer	-	110.000	-	1.140.095
Toplam Varlıklar	41.149.862	37.666.820	-	748.615.538
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(275.528)	(15.282.355)	(528)	(160.798.850)
Finansal yükümlülükler	(12.151.006)	(35.183.821)	-	(470.439.652)
Diğer	(1.600)	(2.738.774)	-	(28.399.948)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.461.617)
Finansal yükümlülükler	(100.227.731)	(238.671.651)	-	(3.346.214.767)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.752.330)	(291.936.600)	(528)	(4.007.314.835)
Net Bilanço Pozisyonu	(71.602.468)	(254.269.780)	(528)	(3.258.699.297)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Amerikan Doları Karşısında	(1.151.464.411)	(891.885.547)
Avro Karşısında	(1.777.211.052)	(2.366.621.987)
GBP Karşısında	(10.769)	(9.547)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.928.686.232)	(3.258.517.081)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Haziran 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(115.146.441)	115.146.441	(115.146.441)	115.146.441
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(115.146.441)	115.146.441	(115.146.441)	115.146.441
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(177.721.105)	177.721.105	(177.721.105)	177.721.105
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(177.721.105)	177.721.105	(177.721.105)	177.721.105
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(1.077)	1.077	(1.077)	1.077
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(1.077)	1.077	(1.077)	1.077
TOPLAM (3 + 6 +9)	(292.868.623)	292.868.623	(292.868.623)	292.868.623

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

	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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirketin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 873.193.431,32 TL'den tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle 626.806.568,68 TL artırılarak 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin ve Şirket Esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesi tadil tasarısının kabul edilmesi kararı ile ilgili yasal işlemler usulüne uygun bir şekilde tamamlanmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27 Temmuz 2022 tarihinde tescil edilmiş ve 27 Temmuz 2022 tarih - 10626 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirketin aktifinde yer alan ve ekspertiz değeri 3.814.537 TL olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada, 13 parselde kayıtlı 1.271,51 m2 büyüklüğündeki gayrimenkul ilgili mevzuat uyarınca mahkemece atanan bilirkişi tarafından takdir edilen 5.084.935,63-TL değerle Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.' ne aynı sermaye olarak devredilmesine, böylece Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin halihazırda 18.455.180 TL olan sermayesinin 23.550.000 TL'ye yükselmesi neticesinde aynı olarak artırılan 5.084.935,63 TL tutarlı paylarına sahip olunmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.503.486.663	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)	6.698.435.871	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)	1.581.811.339 -	1.581.717.665 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	10.456.377.358	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.563.816.948	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)	10.488.913	10.476.386
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.474.296.346 1.407.775.151	4.269.825.379 1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	10.456.377.358	10.201.036.321

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	8.218.919	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)	283.036.970	520.978.077

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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	30 Haziran 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	64,06%	63,80%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	29,51%	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	2,69%	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	106,99%	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	0,08%	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	2,71%	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.