

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

**1 OCAK - 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

| İÇİNDEKİLER  |  | SAYFA |
|--|--|-------|
| ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO .....                                     |  | 1-2   |
| ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU    |  | 3     |
| ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....                 |  | 4     |
| ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....                           |  | 5     |
| ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.. |  | 6-22  |
| NOT 1  | GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU .....                                      | 6-7   |
| NOT 2  | FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                 | 8-9   |
| NOT 3  | FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN<br>ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER..... | 10-13 |
| NOT 4  | MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                       | 14    |
| NOT 5  | YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....  | 15-16 |
| NOT 6  | KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ<br>ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER ..... | 17-18 |
| NOT 7  | PAY BAŞINA KAZANÇ .....  | 18    |
| NOT 8  | FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                 | 19-20 |
| NOT 9  | BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....   | 20    |
| EK DİPNOT  | PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                      | 21-22 |

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

| <b>VARLIKLAR</b>   | <b>Dipnot<br/>Referansları</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>31.03.2020</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31.12.2019</b> |
|--|--------------------------------|--|--|
| <b>Dönen varlıklar</b>   |                                | <b>2.927.441.224</b>                                       | <b>2.755.257.097</b>                                     |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      |                                | 97.489.385   | 71.421.760   |
| Finansal Yatırımlar  |                                | -  | -  |
| Ticari Alacaklar   |                                | 545.007.803  | 446.134.951  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 |                                | 159.624.344  | 72.977.681   |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         |                                | 385.383.459  | 373.157.270  |
| Diğer Alacaklar  |                                | 18.838.646   | 79.664.155   |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  |                                | 18.838.646   | 79.664.155   |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          |                                | -  | -  |
| Türev Finansal Araçlar   |                                | -  | 79.285   |
| Stoklar  | 3                              | 1.892.970.014  | 1.730.798.094  |
| Peşin Ödenmiş Giderler   | 3                              | 256.091.396  | 294.261.536  |
| -İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler             |                                | 212.060.606  | 257.951.329  |
| -İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler                     |                                | 44.030.790   | 36.310.207   |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                         |                                | 5.015  | 4.647  |
| Diğer Dönen Varlıklar  |                                | 117.038.965  | 132.892.669  |
| <b>Duran Varlıklar</b>   |                                | <b>2.536.674.009</b>                                       | <b>2.535.707.994</b>                                     |
| Ticari Alacaklar   |                                | 104.728.907  | 103.221.772  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)            |                                | 2.371.921  | 3.718.981  |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)                    |                                | 102.356.986  | 99.502.791   |
| Diğer Alacaklar  |                                | 981.531  | 980.101  |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)             |                                | 981.531  | 980.101  |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          |                                | -  | -  |
| Türev Finansal Araçlar (UV)                                    |                                | -  | -  |
| Stoklar (UV)   | 3                              | 679.967.438  | 678.830.592  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                      |                                | 13.579.237   | 13.579.237   |
| İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar |                                | -  | -  |
| Kiralama Hakkı Varlıkları                                      |                                | 20.858.605   | 21.854.344   |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul                                     | 5                              | 1.699.044.058  | 1.699.044.058  |
| Maddi Duran Varlıklar  | 4                              | 16.596.015   | 17.328.844   |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                  | 4                              | 803.055  | 827.664  |
| Peşin ödenmiş giderler (UV)                                    | 3                              | 115.163  | 41.382   |
| Diğer Duran Varlıklar  |                                | -  | -  |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>  |                                | <b>5.464.115.233</b>                                       | <b>5.290.965.091</b>                                     |

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

| KAYNAKLAR  | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31.03.2020 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.12.2019 |
|--|------------------------|--|--|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   |                        | <b>1.962.515.629</b>                             | <b>1.928.620.871</b>                           |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları   | 3                      | 1.610.030.746                                    | 1.527.926.632                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                          |                        | 1.492.342.407                                    | 1.415.504.381                                  |
| - İlişkili Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                  |                        | 117.688.339                                      | 112.422.251                                    |
| Ticari Borçlar   |                        | 136.119.967                                      | 196.035.397                                    |
| - İlişkili olmayan Taraplara ticari Borçlar  |                        | 121.815.403                                      | 171.103.463                                    |
| - İlişkili Taraplara Ticari Borçlar  |                        | 14.304.564                                       | 24.931.934                                     |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar   |                        | 2.486.348  | 2.336.405                                      |
| Diğer Borçlar  |                        | 14.503.587                                       | 11.193.982                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar   |                        | 4.027.201  | -  |
| - İlişkili Taraplara Diğer Borçlar   |                        | 10.476.386                                       | 11.193.982                                     |
| Türev Finansal Araçlar   |                        | 43.638   | -  |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar   |                        | 43.638   | -  |
| Ertelenmiş Gelirler  | 3                      | 192.594.937                                      | 183.913.331                                    |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  |                        | 2.659.371  | 2.923.707                                      |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar   |                        | 2.659.371  | 2.923.707                                      |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar  |                        | -  | -  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler  |                        | 4.077.035  | 4.291.417                                      |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   |                        | <b>3.050.356.590</b>                             | <b>2.800.176.655</b>                           |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar   | 3                      | 2.310.378.637                                    | 2.170.579.460                                  |
| -İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar   |                        | 2.168.792.357                                    | 2.022.839.984                                  |
| -İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar   |                        | 141.586.280                                      | 147.739.476                                    |
| Ticari Borçlar   |                        | 180.169  | 306.142  |
| - İlişkili Olmayan Taraplara ticari Borçlar (UV)   |                        | 180.169  | 306.142  |
| - İlişkili Taraplara Ticari Borçlar (UV)   |                        | -  | -  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  |                        | 4.273.153  | 4.271.955                                      |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)  |                        | 4.273.153  | 4.271.955                                      |
| Diğer borçlar  |                        | 42.593.495                                       | 38.670.907                                     |
| - İlişkili olmayan Taraplara Diğer Borçlar (UV)  |                        | 42.593.495                                       | 38.670.907                                     |
| - İlişkili Taraplara Diğer Borçlar (UV)  |                        | -  | -  |
| Ertelenmiş Gelirler (UV)   | 3                      | 692.931.136                                      | 586.348.191                                    |
| Türev Finansal Araçlar (UV)  |                        | -  | -  |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar   |                        | -  | -  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   |                        | <b>451.243.014</b>                               | <b>562.167.566</b>                             |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>   |                        | <b>451.243.014</b>                               | <b>562.167.566</b>                             |
| 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 (-)  |                        | (81.290.459)                                     | (81.290.459)                                   |
| Paylara İlişkin Primler /İskontolar  |                        | 62.419.923                                       | 62.419.923                                     |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)              |                        | (4.491.307)                                      | (4.559.157)                                    |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  |                        | (4.491.307)                                      | (4.559.157)                                    |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları   |                        | (4.491.307)                                      | (4.559.157)                                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)            |                        | -  | -  |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)  |                        | -  | -  |
| -Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar) |                        | -  | -  |
| Yabancı Para Çevrim Farkları   |                        | -  | -  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler  |                        | 108.855.373                                      | 108.855.374                                    |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)  |                        | (263.337.686)                                    | (478.373.928)                                  |
| Net Dönem Karı / (Zararı)  |                        | (110.992.402)                                    | 215.036.241                                    |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>  |                        | <b>5.464.115.233</b>                             | <b>5.290.965.092</b>                           |

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

|   | Dipnot<br>Referansı | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31.03.2020 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>31.03.2019 |
|---|---------------------|--|--|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>   |                     |  |  |
| Hasılat   |                     | 415.793.510                                      | 455.995.321                                      |
| Satışların Maliyeti (-)   |                     | (328.822.572)                                    | (194.071.698)                                    |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>   |                     | <b>86.970.938</b>                                | <b>261.923.623</b>                               |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                               |                     | (12.678.747)                                     | (17.005.681)                                     |
| Genel Yönetim Giderleri (-)   |                     | (8.777.005)                                      | (11.048.733)                                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları                           |                     | -  | -  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                      |                     | 113.068.537                                      | 27.730.639                                       |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                  |                     | (80.207.942)                                     | (6.659.605)                                      |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                    |                     | <b>98.375.781</b>                                | <b>254.940.243</b>                               |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                       |                     | -  | -  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                   |                     | -  | -  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar |                     | -  | -  |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>      |                     | <b>98.375.781</b>                                | <b>254.940.243</b>                               |
| Finansal Gelirler   |                     | 1.838  | 4.375.439  |
| Finansal Giderler (-)   |                     | (209.370.021)                                    | (267.893.213)                                    |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>              |                     | <b>(110.992.402)</b>                             | <b>(8.577.531)</b>                               |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)                           |                     | -  | -  |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri)  |                     | -  | -  |
| Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)                                       |                     | -  | -  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                     |                     | <b>(110.992.402)</b>                             | <b>(8.577.531)</b>                               |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>  |                     | <b>(110.992.402)</b>                             | <b>(8.577.531)</b>                               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>  |                     |  |  |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                     | 7                   | (,1271)  | (,0098)  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                       |                     |  |  |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |                     |  |  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)         |                     | 67.850   | (35.357)   |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |                     |  |  |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları       |                     | -  | -  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>   |                     | <b>67.850</b>                                    | <b>(35.357)</b>                                  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>  |                     | <b>(110.924.552)</b>                             | <b>(8.612.888)</b>                               |

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|   | Dipnot | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Birleşme Denkleştirme Hesabı | Geri Alınmış Paylar | Paylara İlişkin Primler/İskontolar | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler | Birikmiş Karlar                     |                    |                         | Özkaynak Toplamı |               |
|---|--------|-----------------|---------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------------|--|---|-------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------------|---------------|
|   |        |                 |                           |                              |                     |                                    | Finansal Varlık Değer Artış Fonu   | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                      | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karı | Net Dönem (Zararı)/Karı |                  |               |
| <b>1 Ocak 2019</b>  |        | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -  | (1.136.836)   | 108.855.373                         | (281.481.420)      | (196.882.437)           | 196.882.437      | 350.563.716   |
| Transferler   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | (196.882.437)      | 196.882.437             | -                | -             |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                     |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Kar Payları   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Toplam kapsamlı gelir   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | (35.357)  | -                                   | -                  | (8.577.531)             | -                | (8.612.888)   |
| <b>31 Mart 2019</b>   |        | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -  | (1.172.193)   | 108.855.373                         | (478.363.857)      | (8.577.531)             | -                | 341.950.828   |
| <b>1 Ocak 2020</b>  |        | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -  | (4.559.157)   | 108.855.374                         | (478.373.928)      | 215.036.241             | (215.036.241)    | 562.167.566   |
| Transferler   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | 215.036.241        | (215.036.241)           | -                | -             |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                     |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Kar Payları   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | -   | -                                   | -                  | -                       | -                | -             |
| Toplam kapsamlı gelir   |        | -               | -                         | -                            | -                   | -                                  | -  | 67.850  | -                                   | -                  | (110.992.402)           | -                | (110.924.552) |
| <b>31 Mart 2020</b>   |        | 873.193.432     | 212.888.864               | (346.002.724)                | (81.290.459)        | 62.419.923                         | -  | (4.491.307)   | 108.855.374                         | (263.337.687)      | (110.992.402)           | -                | 451.243.014   |

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2020 VE 2019 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| Dipnot Referansları  | 1 Ocak - 31 Mart 2020 | 1 Ocak - 31 Mart 2019 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   | <b>129.424.168</b>    | <b>(7.632.970)</b>    |
| <b>Dönem Karı/zararı</b>   | <b>(110.992.402)</b>  | <b>(8.577.531)</b>    |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>  | <b>326.940.649</b>    | <b>9.954.232</b>      |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler   | 307.275.143           | 207.831.316           |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                         | 122.923               | 1.682.456             |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler   | 17.369.933            | 37.638.974            |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler  | 2.367.938             | 928.930               |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   | (195.288)             | 299.170               |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                 | (195.288)             | 299.170               |
| - 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  | -                     | (238.426.614)         |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                              | -                     | (238.426.614)         |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         | -                     | -                     |
| Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler  | -                     | -                     |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler  | -                     | -                     |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>   | <b>(86.674.022)</b>   | <b>(7.677.383)</b>    |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   | (100.379.987)         | 236.513.561           |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   | (60.041.403)          | (4.217.611)           |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler  | 3 (163.308.766)       | (72.140.195)          |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   | 3 38.096.359          | 11.482.273            |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış   | 115.264.551           | (178.783.000)         |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler   | 83.695.224            | (532.411)             |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>   | <b>129.274.225</b>    | <b>(6.300.682)</b>    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       | 149.943               | (1.332.288)           |
| Alınan kar payları   | -                     | -                     |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>   | <b>189.625</b>        | <b>(31.003)</b>       |
| Alınan temettüler  | -                     | -                     |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları                             | -                     | -                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 4 (49.843)            | (31.003)              |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                      | 239.468               | -                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net  | 5 -                   | -                     |
| Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi   | -                     | -                     |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   | <b>(103.546.168)</b>  | <b>32.288.843</b>     |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri   | 499.838.633           | 313.817.029           |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   | (621.776.394)         | (260.098.642)         |
| Türev araçlardan nakit çıkışları   | -                     | -                     |
| Ödenen faizler   | 18.391.593            | (21.429.544)          |
| Ödenen temettüler  | -                     | -                     |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>               | <b>26.067.625</b>     | <b>24.624.870</b>     |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                  | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>   | <b>26.067.625</b>     | <b>24.624.870</b>     |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | <b>71.421.760</b>     | <b>8.466.916</b>      |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | <b>97.489.385</b>     | <b>33.091.786</b>     |

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

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

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

**NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Grup’un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 211 kişidir. (31 Aralık 2019: 236) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

*Finansal tabloların onaylanması:*

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

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

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

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

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

**Bağlı Ortaklık**

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

**Bağlı ortaklıklar**

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

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

Sinpaş CO.

**Faaliyet Konusu**

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

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

**İştirakler**

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

**Faaliyet Konusu**

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

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

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

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

---

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

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

Grup’un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Haziran 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

**TMS’ ye uygunluk beyanı**

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

**Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

**İşletmenin sürekliliği**

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

##### İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

##### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi 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

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

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

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

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

##### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

**i. Stoklar**

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Stoklar</b>  | <b>31 Mart 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---|----------------------|-----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 718.143.873          | 618.168.696           |
| Tamamlanan konutlar (**)  | 1.174.826.141        | 1.112.629.398         |
| <b>Toplam</b>   | <b>1.892.970.014</b> | <b>1.730.798.094</b>  |
| <b>Uzun Vadeli Stoklar</b>  | <b>31 Mart 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
| Arsalar (***)   | 298.669.642          | 297.532.796           |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 381.297.796          | 381.297.796           |
| <b>Toplam</b>   | <b>679.967.438</b>   | <b>678.830.592</b>    |

(\*) Şirket'in, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Portoran, Bursa Modern, Güneypark, Çakmak, GOP AVM, Marmaris, Polatlı, Gökorman, Sancaktül, Marina Tower, Finans Şehir Park, Finansşehir Palace, Finans Şehir Time; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, Kızılkum, GOP AVM, Çakmak projeleri yer almaktadır.

(\*\*) Şirket'in, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Ege Vadisi, Liva 1.-2. Etap, Köyceğiz, Altınoran, Marina Towers, Port Oran ve Aydos projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

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

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

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

**ii. Peşin ödenmiş giderler**

| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Verilen avanslar (*)                      | 255.335.825         | 293.930.584           |
| Gelecek aylara ait giderler               | 755.571             | 330.952               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>256.091.396</b>  | <b>294.261.536</b>    |

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

| <b>Verilen avanslar</b>                           | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar                  | 128.518.085         | 157.765.899           |
| Konut projeleri için hakediş avansları            | 82.301.662          | 99.854.478            |
| İlişkili taraflara verilen avanslar               | 44.030.790          | 36.310.207            |
| İlişkili olmayan taraflara verilen diğer avanslar | 485.288             | -                     |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>255.335.825</b>  | <b>293.930.584</b>    |

| <b>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---|---------------------|-----------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler              | 115.163             | 41.385                |
| <b>Toplam</b>                             | <b>115.163</b>      | <b>41.385</b>         |

**iii. Finansal borçlar**

| <b>Finansal borçlanmalar</b>                             | <b>31 Mart 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|----------------------|-----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                       |
| Finansal Kiralamalar                                     | 117.688.340          | 107.180.639           |
| Banka Kredileri  | 1.486.655.844        | 1.415.504.381         |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 5.686.563            | 5.241.612             |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar:</b>                         |                      |                       |
| Finansal Kiralamalar                                     | 141.586.280          | 147.739.476           |
| Banka Kredileri  | 2.150.993.935        | 2.003.792.230         |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 17.798.422           | 19.047.754            |
| <b>Toplam</b>  | <b>3.920.409.384</b> | <b>3.698.506.092</b>  |

| <b>Finansal borçlanmalar Detayı</b> | <b>31 Mart 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl                             | 1.610.030.747        | 1.527.926.632         |
| 1-5 yıl                             | 2.245.192.011        | 2.120.830.520         |
| 5 yıl üzeri                         | 65.186.626           | 49.748.940            |
| <b>Toplam</b>                       | <b>3.920.409.384</b> | <b>3.698.506.092</b>  |

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

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

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

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

| <b>Banka kredilerin vade dağılımı</b> | <b>31 Mart 2020</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl                               | 1.486.655.844        | 1.415.504.381         |
| 1-5 yıl                               | 2.085.807.309        | 1.954.043.292         |
| 5 yıl üzeri                           | 65.186.626           | 49.748.938            |
| <b>Toplam</b>                         | <b>3.637.649.779</b> | <b>3.419.296.611</b>  |

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Finansal kiralamaaların vade dağılımı</b> | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| 0-1 yıl                                      | 117.688.340         | 107.180.639           |
| 1-5 yıl                                      | 141.586.280         | 147.739.476           |
| 5 yıl üzeri                                  | -                   | -                     |
| <b>Toplam</b>                                | <b>259.274.620</b>  | <b>254.920.115</b>    |

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

| Para Birimi   | Faiz oranı (%) | 31 Mart 2020 Uzun vadeli borçlanmaların |                          |
|---------------|----------------|---|--------------------------|
|               |                | kısa vadeli kısımları                   | Uzun vadeli borçlanmalar |
| Türk Lirası   | 14,17%         | 248.885.806                             | 160.823.186              |
| Avro          | 5,67%          | 648.543.899                             | 1.604.266.933            |
| ABD Doları    | 4,75%          | 589.226.140                             | 385.903.816              |
| <b>Toplam</b> |                | <b>1.486.655.844</b>                    | <b>2.150.993.935</b>     |

  

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

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

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

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

**iv. Ertelenmiş Gelirler**

| <b><u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>                    | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 114.789.165         | 114.406.722           |
| Gelecek yıllara ait gelirler                                     | 77.805.772          | 69.506.609            |
| <b>Toplam</b>  | <b>192.594.937</b>  | <b>183.913.331</b>    |

| <b><u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u></b>                    | <b>31 Mart 2020</b> | <b>31 Aralık 2019</b> |
|--|---------------------|-----------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 692.931.136         | 586.348.191           |
| <b>Toplam</b>  | <b>692.931.136</b>  | <b>586.348.191</b>    |

(\*) 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 2020 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 467.481.390 TL'dir (31 Aralık 2019: 752.123.612 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

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

31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

gibidir:

| <b>Maliyet Değeri</b>                           | <b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b> | <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b> |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi          | 46.352.511                          | 3.313.507                                   |
| Alımlar   | -                                   | -   |
| Çıkışlar  | (187.584)                           | -   |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>46.164.927</b>                   | <b>3.313.507</b>                            |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                   |                                     |   |
| 1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi          | (29.023.667)                        | (2.485.843)                                 |
| Dönem gideri                                    | (545.245)                           | (24.608)                                    |
| Çıkışlar  | -                                   | -   |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>(29.568.912)</b>                 | <b>(2.510.451)</b>                          |
| <b>31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>16.596.015</b>                   | <b>803.056</b>                              |

| <b>Maliyet Değeri</b>                           | <b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b> | <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b> |
|---|-------------------------------------|---|
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi          | 44.573.036                          | 2.636.389                                   |
| Alımlar   | 31.003                              | -   |
| Çıkışlar  | -                                   | -   |
| <b>31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>44.604.039</b>                   | <b>2.636.389</b>                            |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b>                   |                                     |   |
| 1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi          | (22.259.603)                        | (1.692.990)                                 |
| Dönem gideri                                    | (900.324)                           | (28.606)                                    |
| Çıkışlar  | -                                   | -   |
| <b>31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>(23.159.927)</b>                 | <b>(1.721.596)</b>                          |
| <b>31 Mart 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi</b> | <b>21.444.112</b>                   | <b>914.793</b>                              |

**NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

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

31 Mart 2020 ve 31 Mart 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 1 Ocak 2020          | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2020         |
|---|----------------------|----------|----------|-------------|------------------------------|----------------------|
| I Tower   | 51.785.000           | -        | -        | -           | -                            | 51.785.000           |
| Aydos Country                                       | 48.863.000           | -        | -        | -           | -                            | 48.863.000           |
| Ege Boyu  | 6.380.000            | -        | -        | -           | -                            | 6.380.000            |
| Aquacity  | 10.650.000           | -        | -        | -           | -                            | 10.650.000           |
| İncek Life  | 336.000              | -        | -        | -           | -                            | 336.000              |
| İncek Blue  | 11.307.000           | -        | -        | -           | -                            | 11.307.000           |
| Bursa Modern  | 18.245.000           | -        | -        | -           | -                            | 18.245.000           |
| İstanbul Sarayları                                  | 13.490.500           | -        | -        | -           | -                            | 13.490.500           |
| Gop Bina  | 11.653.000           | -        | -        | -           | -                            | 11.653.000           |
| Ege Yakası  | 3.785.000            | -        | -        | -           | -                            | 3.785.000            |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi                     | 39.952.000           | -        | -        | -           | -                            | 39.952.000           |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.      | 112.555.000          | -        | -        | -           | -                            | 112.555.000          |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)         | 54.000.000           | -        | -        | -           | -                            | 54.000.000           |
| Starium Avm   | 87.573.100           | -        | -        | -           | -                            | 87.573.100           |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | -                    | -        | -        | -           | -                            | -                    |
| Ankara Güney Park Arazisi                           | 753.739.900          | -        | -        | -           | -                            | 753.739.900          |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                             | 235.882.223          | -        | -        | -           | -                            | 235.882.223          |
| Beykoz ( Arsa )                                     | 3.412.000            | -        | -        | -           | -                            | 3.412.000            |
| Halkalı ( Arsa )                                    | 91.443.024           | -        | -        | -           | -                            | 91.443.024           |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                            | 53.250.000           | -        | -        | -           | -                            | 53.250.000           |
| Alacaatlı ( Arsa )                                  | 6.051.610            | -        | -        | -           | -                            | 6.051.610            |
| Çankaya Ege Vadisi                                  | 32.311.700           | -        | -        | -           | -                            | 32.311.700           |
| Queen Bomonti                                       | 5.870.000            | -        | -        | -           | -                            | 5.870.000            |
| Finansşehir Palace                                  | 29.250.000           | -        | -        | -           | -                            | 29.250.000           |
| Altınoran   | 17.259.000           | -        | -        | -           | -                            | 17.259.000           |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>1.699.044.058</b> | -        | -        | -           | -                            | <b>1.699.044.058</b> |

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

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 01 Ocak 2019 | İlaveler | Çıkışlar | Birleşme Etkisi | Transferler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2019 |
|-------------------------------|--------------|----------|----------|-----------------|-------------|------------------------------|--------------|
| I Tower                       | 51.395.000   | -        | -        | -               | -           | -                            | 51.395.000   |
| Aydos Country                 | 44.228.486   | -        | -        | -               | -           | -                            | 44.228.486   |
| Ege Boyu                      | 5.760.000    | -        | -        | -               | -           | -                            | 5.760.000    |
| Aquacity                      | 10.100.000   | -        | -        | -               | -           | -                            | 10.100.000   |
| İncek Life                    | 312.500      | -        | -        | -               | -           | -                            | 312.500      |

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

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

|  |                      |   |   |   |                    |   |                      |
|--|----------------------|---|---|---|--------------------|---|----------------------|
| İncek Blue   | 10.320.000           | - | - | - | -                  | - | 10.320.000           |
| Bursa Modern   | 16.985.000           | - | - | - | -                  | - | 16.985.000           |
| İstanbul Sarayları                                     | 12.605.000           | - | - | - | -                  | - | 12.605.000           |
| Gop Bina   | 11.740.000           | - | - | - | -                  | - | 11.740.000           |
| Ege Yakası   | 3.470.000            | - | - | - | -                  | - | 3.470.000            |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                          | 44.000.000           | - | - | - | -                  | - | 44.000.000           |
| Altınoran Teleferik & Kayak                            |                      | - | - | - | -                  | - |                      |
| Merkezi & Sit.Yön.                                     | 106.663.000          | - | - | - | -                  | - | 106.663.000          |
| Altınoran Ticari Ünite -<br>(Mektebim Okulları)        | 50.100.000           | - | - | - | -                  | - | 50.100.000           |
| Starium Avm  | 80.463.000           | - | - | - | -                  | - | 80.463.000           |
| Marmaris Arazisi (Sağlık<br>Hoteli,Devremülk Yatırımı) | 113.372.742          | - | - | - | -                  | - | 113.372.742          |
| Ankara Gaziosmanpaşa<br>Arazisi AVM -Ofis Projesi      | 47.894.984           | - | - | - | -                  | - | 47.894.984           |
| Ankara Güney Park<br>Arazisi                           | 681.772.000          | - | - | - | -                  | - | 681.772.000          |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                                | -                    | - | - | - | 202.629.462        | - | 202.629.462          |
| Beykoz ( Arsa )  | -                    | - | - | - | 3.150.000          | - | 3.150.000            |
| Halkalı ( Arsa )                                       | -                    | - | - | - | 61.310.414         | - | 61.310.414           |
| Bursa OrhanGazi ( Arsa )                               | -                    | - | - | - | 51.900.000         | - | 51.900.000           |
| Alacaatlı ( Arsa )                                     | -                    | - | - | - | 5.839.000          | - | 5.839.000            |
| <b>Toplam</b>  | <b>1.291.181.712</b> |   |   |   | <b>324.828.876</b> |   | <b>1.616.010.588</b> |

31.03.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini ve de İstanbul Ümraniye Çakmak Arazilerini yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardı doğrultusunda 324.828.876 TL hasılat ve 86.402.262 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'a açılan davaların sayısı 5 olup, 371 adet dava işçi davası, 200 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup'un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 96'dur.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 779.637.468 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2019: 273.899.920 TL). Bu davaların 31 Mart 2020 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin 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.

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

##### Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Grup, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Grup inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Grup arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Grup arsa sahibine öder.

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi fesh ve ya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Grup'tan talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (“Taşyapı”) ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Grup'a satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Grup söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 599 adet konutun ön satışı yapılmıştır. Projenin teslim süreci devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla 513 konutun teslim işlemi gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

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 2020 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 10.795.081.250 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 2.001.578 TL'dir. (31 Aralık 2019: 2.001.578 TL).

**NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

1 Ocak – 31 Mart 2020 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

|   | <b>01 Ocak-<br/>31 Mart 2020</b> | <b>01 Ocak-<br/>31 Mart 2019</b> |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 873.193.432                      | 873.193.432                      |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | (110.992.402)                    | (8.577.531)                      |
| <b>Pay başına (kayıp) / kazanç</b>                                | <b>(,1271)</b>                   | <b>(,0098)</b>                   |

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(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:

|                              | <b>31 Mart 2020</b>    | <b>31 Aralık 2019</b>  |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 91.092.902             | 64.574.620             |
| Yükümlülükler                | (3.517.826.393)        | (3.304.025.645)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(3.426.733.491)</b> | <b>(3.239.451.025)</b> |

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

|                                  | <b>ABD Doları</b>    | <b>Avro</b>          | <b>GBP</b>   | <b>TL Karşılığı</b>    |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                      |                      |              |                        |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 4.592.035            | 8.319.146            | -            | 89.944.338             |
| Ticari Alacak                    | 54.468               | -                    | -            | 354.913                |
| Diğer                            | -                    | 110.000              | -            | 793.650                |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>4.646.503</b>     | <b>8.429.146</b>     | <b>-</b>     | <b>91.092.902</b>      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borç                      | (414.734)            | (3.297.817)          | (528)        | (26.500.403)           |
| Finansal yükümlülükler           | (95.178.232)         | (102.345.790)        | -            | (1.358.606.232)        |
| Diğer                            | (1.600)              | 98.357               | -            | 699.221                |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borç                      | (89.965)             | -                    | -            | (586.212)              |
| Finansal yükümlülükler           | (60.044.801)         | (241.383.346)        | -            | (2.132.832.767)        |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(155.729.331)</b> | <b>(346.928.595)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.517.826.393)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(151.082.828)</b> | <b>(338.499.450)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.426.733.491)</b> |

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

|                                   | <b>31 Mart 2020</b>    | <b>31 Aralık 2019</b>  |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (984.455.708)          | (909.540.303)          |
| Avro Karşısında                   | (2.442.273.529)        | (2.329.906.618)        |
| GBP Karşısında                    | (4.253)                | (4.105)                |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(3.426.733.491)</b> | <b>(3.239.451.026)</b> |

**NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kur Riskine Duyarlılık**

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

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

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 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artış ifade eder.

| 31 Mart 2020                                     | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü          | 98.445.571                      | (98.445.571)                     | -                               | -                                |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)       | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>            | <b>98.445.571</b>               | <b>(98.445.571)</b>              | -                               | -                                |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                  | 244.227.353                     | (244.227.353)                    | -                               | -                                |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                    | <b>244.227.353</b>              | <b>(244.227.353)</b>             | -                               | -                                |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü         | 425                             | (425)                            | -                               | -                                |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b> | <b>425</b>                      | <b>(425)</b>                     | -                               | -                                |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                         | <b>342.673.349</b>              | <b>(342.673.349)</b>             | -                               | -                                |

| 31 Mart 2020                                     | Kar / Zarar                     |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|  | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü          | 90.954.030                      | (90.954.030)                     | -                               | -                                |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)       | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>            | <b>90.954.030</b>               | <b>(90.954.030)</b>              | -                               | -                                |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                  | 232.990.662                     | (232.990.662)                    | -                               | -                                |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                    | <b>232.990.662</b>              | <b>(232.990.662)</b>             | -                               | -                                |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü         | 410                             | (410)                            | -                               | -                                |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b> | <b>410</b>                      | <b>(410)</b>                     | -                               | -                                |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                         | <b>323.945.102</b>              | <b>(323.945.102)</b>             | -                               | -                                |

**NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

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

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

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

|          | <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                   | <b>İlgili Düzenleme</b>            | <b>31 Mart 2020</b><br><b>(TL)</b> | <b>31 Aralık 2019</b><br><b>(TL)</b> |
|----------|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| A        | Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 81.023.862                         | 69.748.254                           |
| B        | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 4.183.102.975                      | 4.019.794.210                        |
| C        | İştirakler<br>Diğer Varlıklar   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 86.121.137<br>984.329.791          | 86.121.137<br>1.094.611.731          |
| <b>D</b> | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>5.334.577.765</b>               | <b>5.270.275.332</b>                 |
| E        | Finansal Borçlar  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 3.920.409.383                      | 3.698.506.092                        |
| F        | Diğer Finansal Yükümlülükler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 538.014.368                        | 586.348.191                          |
| H        | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                 | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 10.476.386                         | 11.134.904                           |
| I        | Özkaynaklar<br>Diğer Kaynaklar  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 452.224.712<br>413.452.916         | 562.667.786<br>411.618.359           |
| <b>D</b> | <b>Toplam Kaynaklar</b>   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>5.334.577.765</b>               | <b>5.270.275.332</b>                 |

|    | <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b>             | <b>31 Mart 2020</b><br><b>(TL)</b> | <b>31 Aralık 2019</b><br><b>(TL)</b> |
|----|---|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık<br>Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım           | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -                                  | -                                    |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 81.023.862                         | 69.748.254                           |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                  | -                                    |
| A4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı<br>Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                  | -                                    |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araçlar   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c) | 279.147.801                        | 250.034.724                          |
| C1 | Yabancı İştirakler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                                  | -                                    |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirakler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28      | -                                  | -                                    |
| J  | Gayrinakdi Krediler   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31      | 2.001.578                          | 117.837.064                          |
| K  | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait<br>olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e    | -                                  | -                                    |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları<br>Yatırımlarının Toplamı                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)  | 97.489.385                         | 71.421.760                           |

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

|   | Portföy Sınırlamaları   | İlgili Düzenleme                       | Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran | 31 Mart 2020 | 31 Aralık 2019 |
|---|---|--|---------------|-----------------------|--------------|----------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e       | K/D           | Azami % 10            | 0,00%        | 0,00%          |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D      | Asgari %51            | 78,41%       | 76,27%         |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 3,13%        | 2,96%          |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | (A3+B1+C1)/D  | Azami % 49            | 0,00%        | 0,00%          |
| 5 | Atıl tutulan arsa / araziler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)    | B2/D          | Azami % 20            | 5,23%        | 4,74%          |
| 6 | İşletmeci Şirkete iştirak   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)    | C2/D          | Azami % 10            | 0,00%        | 0,00%          |
| 7 | Borçlanma sınırı  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31         | (E+F+G+H+J)/İ | Azami % 500           | 988,45%      | 784,45%        |
| 8 | Vadeli / vadesiz TL / Döviz   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b       | (A2-A1)/D     | Azami % 10            | 1,52%        | 1,32%          |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)     | (L/D)         | Azami % 10            | 1,83%        | 1,36%          |

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