

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

---

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

# SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2021</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>3.285.512.860</b>	<b>2.538.504.777</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		420.251.845	71.094.363
Finansal Yatırımlar		370.980.000	-
Ticari Alacaklar		451.755.513	446.577.426
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		74.574.823	77.021.793
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		377.180.690	369.555.633
Diğer Alacaklar		15.641.450	23.248.951
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.874.930	20.482.431
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	2.766.520
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.493.498.214	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3	506.069.798	415.722.085
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		465.919.262	384.389.178
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		40.150.536	31.332.907
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		139.522	7.715
Diğer Dönen Varlıklar		27.176.518	82.149.642
<b>Ara Toplam</b>		<b>3.285.512.860</b>	<b>2.520.549.597</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	17.955.180
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>4.721.129.234</b>	<b>3.268.051.624</b>
Ticari Alacaklar		139.110.388	92.364.415
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		4.202.794	9.534.035
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		134.907.594	82.830.380
Diğer Alacaklar		1.022.896	1.044.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.022.896	1.044.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)		591.667.553	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.040.237	14.106.410
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar		13.395.807	19.431.062
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	3.941.267.434	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4	16.899.491	16.344.374
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	724.012	786.243
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	3.001.416	351.623
Diğer Duran Varlıklar		-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>8.006.642.094</b>	<b>5.806.556.401</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.081.154.475</b>	<b>2.300.038.473</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	456.301.560	1.854.157.664
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		410.132.710	1.718.446.563
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		46.168.850	135.711.101
Ticari Borçlar		324.715.987	270.182.660
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		302.775.141	237.514.210
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		21.940.846	32.668.450
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.097.815	2.292.663
Diğer Borçlar		21.220.302	10.543.595
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		10.674.217	67.209
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		10.546.085	10.476.386
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelemiş Gelirler	3	251.742.307	156.332.410
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.090.963	3.205.497
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.090.963	3.205.497
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.985.541	3.323.984
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.847.647.691</b>	<b>2.794.111.144</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.791.438.843	2.232.950.024
-İlişkili Olmayan Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.547.940.022	2.106.551.143
-İlişkili Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		243.498.821	126.398.881
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.664.904	4.784.440
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		4.664.904	4.784.440
Diğer borçlar		26.963.553	30.298.104
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		25.584.518	28.978.813
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		1.379.035	1.319.291
Ertelemiş Gelirler (UV)	3	1.024.580.391	526.078.576
- İlişkili Olmayan Tarafardan Ertelemiş Gelirler (UV)		725.498.757	526.078.576
- İlişkili Tarafardan Ertelemiş Gelirler (UV)		299.081.634	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>3.077.839.928</b>	<b>712.406.784</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>2.500.661.539</b>	<b>712.406.784</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 (-)		(74.660.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		92.844.112	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(3.341.364)	(4.652.479)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.341.364)	(4.652.479)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.341.364)	(4.652.479)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire		-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		257.760.446	(263.337.687)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.379.123.858	150.332.540
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		577.178.389	-
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>8.006.642.094</b>	<b>5.806.556.401</b>

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

# SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	
		1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
Hasılat		933.812.892	290.235.160	1.160.429.052	644.564.698
Satışların Maliyeti (-)		(681.890.231)	(180.124.132)	(778.710.024)	(399.388.308)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>251.922.661</b>	<b>110.111.028</b>	<b>381.719.028</b>	<b>245.176.390</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(66.972.080)	(28.797.805)	(37.676.657)	(12.936.784)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(72.368.672)	(40.350.519)	(28.184.945)	(9.969.887)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		1.765.823.715	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		558.321.342	268.573.209	287.856.787	109.685.562
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(340.825.563)	(99.976.375)	(177.094.235)	(50.548.147)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.095.901.403</b>	<b>209.559.538</b>	<b>426.619.978</b>	<b>281.407.134</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		(66.173)	(1.015.672)	232.334	(480.548)
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.095.835.230</b>	<b>208.543.866</b>	<b>426.852.312</b>	<b>280.926.586</b>
Finansal Gelirler		10.210.695	9.584.833	11.608	2.918
Finansal Giderler (-)		(726.922.067)	(59.395.301)	(904.072.790)	(301.767.418)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.379.123.858</b>	<b>158.733.398</b>	<b>(477.208.870)</b>	<b>(20.837.914)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.379.123.858</b>	<b>158.733.398</b>	<b>(477.208.870)</b>	<b>(20.837.914)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.379.123.858</b>	<b>158.733.398</b>	<b>(477.208.870)</b>	<b>(20.837.914)</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-	-	-	-
Ana Ortaklık Payları		1.379.123.858	158.733.398	(477.208.870)	(20.837.914)
<b>Pay Başına Kazanç</b>	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,5794	0,1818	(0,5465)	(0,0239)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>1.311.115</b>	<b>722.332</b>	<b>(50.651)</b>	<b>280.938</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.311.115	722.332	(50.651)	280.938
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.311.115</b>	<b>722.332</b>	<b>(50.651)</b>	<b>280.938</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.380.434.973</b>	<b>159.455.730</b>	<b>(477.259.521)</b>	<b>(20.556.976)</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
									Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı			
<b>Önceki Dönem 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	562.167.566	-	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		-	-	-	-	-	(50.651)	-	-	(477.208.870)	(477.208.870)	-	(477.208.870)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(50.651)	-	-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	(477.208.870)	(477.208.870)	-	(477.208.870)
<b>30 Eylül 2020</b>		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.609.808)	108.855.374	(263.337.686)	(477.208.870)	84.908.045	-	84.908.045
<b>Cari Dönem 1 Ocak 2021</b>		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.652.479)	108.855.374	(263.337.687)	150.332.540	712.406.784	-	712.406.784
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	150.332.540	(150.332.540)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	(56.018)	-	(56.018)	-	(56.018)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	6.630.000	30.424.189	-	-	-	-	37.054.189	-	37.054.189
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	370.821.611	-	370.821.611	577.178.389	948.000.000
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	1.379.123.858	1.380.434.973	-	1.380.434.973
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	-	1.311.115	-	1.311.115
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	-	1.311.115	-	1.311.115
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.379.123.858	1.379.123.858	-	1.379.123.858
<b>30 Eylül 2021</b>		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(74.660.459)	92.844.112	(3.341.364)	108.855.374	257.760.446	1.379.123.858	2.500.661.539	577.178.389	3.077.839.928

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

# SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>550.327.033</b>	<b>582.847.661</b>
<b>Dönem Karı/zararı</b>		<b>1.379.123.858</b>	<b>(477.208.870)</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(1.253.250.010)</b>	<b>1.277.755.365</b>
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		631.061.726	1.197.915.499
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	79.285
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	34.400.780	72.575.796
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.270.211	6.844.244
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.545.185)	572.875
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.545.185)	572.875
- 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	(1.923.503.715)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.765.823.715)	-
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		(157.680.000)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		66.173	(232.334)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>421.025.803</b>	<b>(217.775.979)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(213.300.000)	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(51.924.060)	(74.885.955)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		54.533.327	44.034.830
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	25.363.358	(255.200.725)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	(92.997.506)	45.011.641
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	3	593.911.712	(72.821.458)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		105.438.972	96.085.688
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>546.899.651</b>	<b>582.770.516</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		3.427.382	77.145
Alınan kar payları		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.265.194.950</b>	<b>47.050.275</b>
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(66.173)	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		948.000.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(2.138.945)	(293.664)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	-	251.766
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	319.400.068	47.092.173
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(1.466.364.501)</b>	<b>(465.128.663)</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		37.054.189	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		4.589.081.875	1.073.040.071
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.058.099.785)	(1.465.592.938)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(34.400.780)	(72.575.796)
Ödenen temettüler		-	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>349.157.482</b>	<b>164.769.273</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>349.157.482</b>	<b>164.769.273</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>71.094.363</b>	<b>71.421.760</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>420.251.845</b>	<b>236.191.033</b>

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

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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 birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı’nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO’nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL’ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Sinpaş GYO, 30 Mart 2021 tarihinde “Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii”nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne devrini gerçekleştirmiştir.

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

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 197 kişidir. (31 Aralık 2020: 211) 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 Kasım 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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



**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

**Bağlı ortaklıklar**

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(\*)

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.

**Faaliyet Konusu**

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

Her türlü yaş, kuru, dondurulmuş sebze, meyve, çiçek, bakliyat, hububat, tarımsal ürün imalat, üretim, işleme, alım, satım, paketleme hizmetleri, ithalat ve ihracatını yapmak.

(\* )Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın halka arz etmiştir.

**İştirakler**

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.

**İştirakler**

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

**Faaliyet Konusu**

Uzman eğitim kadrosuna sahip, eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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 esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

**TMS’ ye uygunluk beyanı**

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

**Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

**İşletmenin sürekliliği**

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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 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 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

Ara dönem özet finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet finansal tablolar, 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

**2.3 Muhasebe politikalarındaki değişik ve hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

**2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar**

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;**

**Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler)**

UMSK tarafından, Ağustos 2020’de, 2019’da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin

1.Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

2.Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- Gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve

- Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar’daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;

- Riskten korunma muhasebesi; ve

- Açıklamalar.

2.Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir. Bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup’un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

**2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

**30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirilmeye ulaşmak için tasarlanmıştır.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17’nin uygulanmasının Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

Grup’un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

**2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

**TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve’de şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

**TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar**

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti**

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

**TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması’nda Yapılan Değişiklik**

TFRS 1’de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

**TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

**2.4 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

**2.4.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

***TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik***

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

**Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:**

**3.1 Stoklar**

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Stoklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	350.587.258	508.304.997
Tamamlanan konutlar (**)	1.142.910.956	973.444.418
<b>Toplam</b>	<b>1.493.498.214</b>	<b>1.481.749.415</b>

<b>Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsalar (***)	280.638.048	368.264.522
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	311.029.505	260.515.188
<b>Toplam</b>	<b>591.667.553</b>	<b>628.779.710</b>

(\*) Grup’un, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Çankaya Ege, Halkalı, Koru Aura, Finansşehir Time, Çakmak, Portoran, Finansşehir Palace, Güneypark Rekreasyon, Güneypark, GOP Avm, Marina Tower, Polatlı, Beykoz Göksu, Paşaköy, Bursa Modern, İncek Life projeleri ; 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 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Finansşehir Park, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi, Sancaktepe Paşaköy, Gökorman Ümraniye ,Port Oran, Metrolife, Asmalı Park, Ottomare, Bosphoruscity, İnceklife Green, Köyceğiz, Ege Yakası, Lagün, İnceklife Blue projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

**3.2 Peşin ödenmiş giderler**

<b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Verilen avanslar	505.461.775	415.336.007
Gelecek aylara ait giderler	608.023	386.078
<b>Toplam</b>	<b>506.069.798</b>	<b>415.722.085</b>

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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)**

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

<b>Verilen avanslar detayı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Arsa alımı için verilen avanslar	365.209.188	303.483.293
Konut projeleri için hakediş avansları	92.009.520	80.519.807
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Avanslar	8.092.531	-
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	40.150.536	31.332.907
<b>Toplam</b>	<b>505.461.775</b>	<b>415.336.007</b>

<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Gelecek yıllara ait giderler	3.001.416	351.623
<b>Toplam</b>	<b>3.001.416</b>	<b>351.623</b>

**3.3 Finansal borçlar**

<b>Finansal borçlanmalar</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
------------------------------	----------------------	-----------------------

**Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:**

Finansal kiralamalar	46.168.850	135.711.101
Banka kredileri	402.522.395	1.710.416.283
Kiralama Yükümlülükleri	7.610.315	8.030.280

**Uzun Vadeli Borçlanmalar:**

Finansal kiralamalar	243.498.821	126.398.881
Banka kredileri	2.537.009.860	2.090.143.147
Kiralama Yükümlülükleri	10.930.162	16.407.996
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>3.247.740.403</b>	<b>4.087.107.688</b>

<b>Finansal borçlanmaların vade dağılımı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
--	----------------------	-----------------------

0-1 yıl	456.301.560	1.854.157.664
1-5 yıl	1.733.896.093	2.015.453.685
5 yıl ve üzeri	1.057.542.750	217.496.339
	<b>3.247.740.403</b>	<b>4.087.107.688</b>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

<b>Banka kredilerin vade dağılımı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
0-1 yıl	402.522.395	1.710.416.283
1-5 yıl	1.479.467.109	1.872.646.808
5 yıl ve üzeri	1.057.542.751	217.496.339
<b>Toplam</b>	<b>2.939.532.255</b>	<b>3.800.559.430</b>



**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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)**

Finansal kiralama vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal kiralama vade dağılımı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
0-1 yıl	46.168.850	135.711.101
1-5 yıl	243.498.821	126.398.881
5 yıl ve üzeri	-	-
	<b>289.667.671</b>	<b>262.109.982</b>

Kiralama yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
0-1 yıl	7.610.315	8.030.280
1-5 yıl	10.930.162	16.407.996
5 yıl ve üzeri	-	-
	<b>18.540.477</b>	<b>24.438.276</b>

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,41%	121.251.303	134.337.624	
Avro	5,31%	232.917.300	1.768.129.619	
ABD Doları	4,65%	102.132.956	888.971.602	
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>456.301.560</b>	<b>2.791.438.843</b>	

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	12,05%	179.770.196	206.776.028	
Avro	5,49%	996.767.496	1.668.807.656	
ABD Doları	5,84%	677.619.973	357.366.340	
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>1.854.157.664</b>	<b>2.232.950.024</b>	

**3.4 Ertelenmiş Gelirler**

<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	102.177.624	86.184.304
Gelecek aylara ait gelirler	149.564.683	70.148.106
<b>Toplam</b>	<b>251.742.307</b>	<b>156.332.410</b>

**NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ**

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**OLAY VE İŞLEMLER (Devamı)**

**3.4 Ertelenmiş Gelirler (Devamı)**

<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	724.501.519	526.078.576
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	299.081.634	-
Gelecek yıllara ait gelirler	997.238	-
<b>Toplam</b>	<b>1.024.580.391</b>	<b>526.078.576</b>

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

Grup’un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 629.432.962 TL’dir (31 Aralık 2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Maddi Duran Varlıklar Toplam</b>	<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam</b>
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.893.079	3.371.914
Alımlar	2.130.479	8.466
Çıkışlar	-	-
<b>30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>50.023.558</b>	<b>3.380.380</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.585.671)
Dönem gideri	(1.575.362)	(70.697)
Çıkışlar	-	-
<b>30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(33.124.067)</b>	<b>(2.656.368)</b>
<b>30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi ( Net )</b>	<b>16.899.491</b>	<b>724.012</b>

<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	1.792.334	58.407
Çıkışlar	(251.766)	-
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>47.893.079</b>	<b>3.371.914</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(29.023.667)	(2.485.843)
Dönem gideri	(2.604.280)	(99.828)
Çıkışlar	79.242	-
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(31.548.705)</b>	<b>(2.585.671)</b>
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi ( Net )</b>	<b>16.344.374</b>	<b>786.243</b>

**NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 3.941.267.434 TL olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 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) (*)	533.705.679	17.915.191	-	1.765.823.715	2.317.444.585
Ankara Güney Park Arazisi	841.665.000	-	-	-	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa )	267.330.000	225.000	-	-	267.555.000
Halkalı ( Arsa )	115.884.108	-	(111.435.259)	-	4.448.849
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	65.600.000	-	(65.600.000)	-	-
Alacaatlı ( Arsa )	6.935.000	-	-	-	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000	-	-	-	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	37.810.000	-	-	-	37.810.000
Queen Bomonti	6.210.000	-	-	-	6.210.000
Finansşehir Palace	35.335.000	-	-	-	35.335.000
Altınoran	54.550.000	-	-	-	54.550.000
<b>Toplam</b>	<b>2.494.843.787</b>	<b>18.140.191</b>	<b>(337.540.259)</b>	<b>1.765.823.715</b>	<b>3.941.267.434</b>

(\*) Şirket 30 Mart 2021 tarihinde “Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii”nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir. Kısmi bölünme nedeniyle, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde sınıflandırılan “Marmaris Arazisi” için değerlendirme raporu mevcut olup, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanmış ve makul değeri 30 Mart 2021 tarihinde **2.073.308.253 TL** olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde iken 15 Nisan 2021 tarihinde Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetine geçmiş olup Kızılbük Projesinin 3. Etap ve 4. Etap yapı ruhsatları alınmıştır.

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 2.494.843.787 TL olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
I Tower	51.785.000	-	-	-	5.560.000	57.345.000
Aydos Country	48.863.000	-	(11.665.000)	-	4.772.000	41.970.000
Ege Boyu	6.380.000	-	-	-	825.000	7.205.000
Aquacity	10.650.000	-	-	-	1.375.000	12.025.000
İncek Life	336.000	-	-	-	44.000	380.000
İncek Blue	11.307.000	-	-	-	1.477.000	12.784.000
Bursa Modern	18.245.000	-	-	-	3.725.000	21.970.000
İstanbul Sarayları	13.490.500	-	-	-	1.339.500	14.830.000
Gop Bina	11.653.000	-	-	-	647.000	12.300.000
Ege Yakası	3.785.000	-	-	-	385.000	4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	39.952.000	-	-	-	5.633.000	45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	112.555.000	-	-	-	6.545.000	119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	54.000.000	-	-	-	7.000.000	61.000.000
Starium Avm	87.573.100	-	-	-	11.931.900	99.505.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	-	-	-	140.435.544	393.270.134	533.705.679
Ankara Güney Park Arazisi	753.739.900	-	-	-	87.925.100	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa )	235.882.223	-	(40.849.492)	-	72.297.269	267.330.000
Beykoz ( Arsa )	3.412.000	-	(3.412.000)	-	-	-
Halkalı ( Arsa )	91.443.024	-	(17.564.850)	-	42.005.934	115.884.108
Bursa OsmanGazi ( Arsa )	53.250.000	-	-	-	12.350.000	65.600.000
Alacaatlı ( Arsa )	6.051.610	329.319	-	-	554.071	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000	-	-	9.136.762	10.513.238	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	32.311.700	-	(464.400)	-	5.962.700	37.810.000
Queen Bomonti	5.870.000	-	-	-	340.000	6.210.000
Finansşehir Palace	29.250.000	-	-	-	6.085.000	35.335.000
Altınoran	17.259.000	17.401.641	(486.000)	-	20.375.359	54.550.000
<b>Toplam</b>	<b>1.699.044.058</b>	<b>17.730.960</b>	<b>(74.441.742)</b>	<b>149.572.306</b>	<b>702.938.205</b>	<b>2.494.843.787</b>

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

30 Eylül 2021 tarihi itibarı ile Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetindeki yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yapılmamıştır. 27 Mayıs 2021 tarihli yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde bağımsız değerlendirme kuruluşu Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. 27 Mayıs 2021 tarihli değerlendirme raporunda belirlenen makul değeri **2.302.955.148 TL** olarak tespit edilmiştir.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 30 Eylül 2021 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 27 Mayıs 2021 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup’a açılan davaların sayısı 802 olup, 399 adet dava işçi davası, 403 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Grup’un açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 98’dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 798.605.082 TL tutarında Grup’un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 30 Eylül 2021 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.

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

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.

Takyidatlar:

Grup’un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.584.762.125 TL ipotek bulunmaktadır.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.226.137 TL'dir.

**NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2021	01 Temmuz- 30 Eylül 2021	01 Ocak- 30 Eylül 2020	01 Temmuz- 30 Eylül 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.379.123.858	1.324.052.289	(477.208.870)	(20.837.914)
<b>Pay başına (kayıp) / kazanç</b>	<b>1,5794</b>	<b>0,1818</b>	<b>(0,5465)</b>	<b>(0,0239)</b>

**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 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	587.136.301	116.562.143
Yükümlülükler	(2.993.320.853)	(3.731.689.768)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(2.406.184.552)</b>	<b>(3.615.127.625)</b>

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	44.450.956	18.625.424	-	585.965.189
Ticari Alacaklar	4.468	-	-	39.641
Diğer	-	110.000	-	1.131.471
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>44.455.424</b>	<b>18.735.424</b>	<b>-</b>	<b>587.136.301</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(72.694)	(1.907.444)	(528)	(20.352.621)
Finansal yükümlülükler	(11.465.565)	(22.553.732)	-	(335.050.256)
Diğer	(1.600)	2.002.113	-	20.662.173
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.478.929)
Finansal yükümlülükler	(99.796.987)	(171.209.282)	-	(2.657.101.219)
Diğer	-	-	-	-

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(111.433.310)</b>	<b>(193.728.345)</b>	<b>(528)</b>	<b>(2.993.320.853)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(66.977.886)</b>	<b>(174.992.921)</b>	<b>(528)</b>	<b>(2.406.184.552)</b>
Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:				
	<b>ABD</b>			
	<b>Doları</b>	<b>Avro</b>	<b>GBP</b>	<b>TL Karşılığı</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	4.760.942	8.838.650	-	114.565.368
Ticari Alacaklar	137.035	-	-	1.005.905
Diğer	-	110.000	-	990.869
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>4.897.977</b>	<b>8.948.650</b>	<b>-</b>	<b>116.562.143</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(91.593)	(3.245.025)	(528)	(29.908.452)
Finansal yükümlülükler	(92.312.509)	(110.654.814)	-	(1.674.387.469)
Diğer	(2.587)	-	-	(18.990)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	(89.965)	(60.000)	-	(1.200.862)
Finansal yükümlülükler	(48.684.196)	(185.260.455)	-	(2.026.173.994)
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(141.180.850)</b>	<b>(299.220.294)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.731.689.768)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(136.282.873)</b>	<b>(290.271.645)</b>	<b>(528)</b>	<b>(3.615.127.625)</b>

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	<b>30 Eylül 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Amerikan Doları Karşısında	(598.203.782)	(1.000.384.429)
Avro Karşısında	(1.807.974.438)	(2.614.737.948)
GBP Karşısında	(6.333)	(5.249)
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(2.406.184.552)</b>	<b>(3.615.127.625)</b>

**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 Eylül 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	<b>Kar / Zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
<b>30 Eylül 2021</b>				
ABD Doları’nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(59.820.378)	59.820.378	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(59.820.378)</b>	<b>59.820.378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro’nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(180.797.444)	180.797.444	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(180.797.444)</b>	<b>180.797.444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(633)	633	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>(633)</b>	<b>633</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(240.618.455)</b>	<b>240.618.455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2020</b>				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(100.038.443)	100.038.443	(100.038.443)	100.038.443
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(100.038.443)</b>	<b>100.038.443</b>	<b>(100.038.443)</b>	<b>100.038.443</b>
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(261.473.795)	261.473.795	(261.473.795)	261.473.795
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(261.473.795)</b>	<b>261.473.795</b>	<b>(261.473.795)</b>	<b>261.473.795</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(525)	525	(525)	525
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>(525)</b>	<b>525</b>	<b>(525)</b>	<b>525</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(361.512.763)</b>	<b>361.512.763</b>	<b>(361.512.763)</b>	<b>361.512.763</b>

**NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Grup 31.12.2018 yılında GYO tebliğinin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer verilen borçlanma sınırını aşmış olup, Tebliğ’in 31. maddesinin birinci fıkrasına uyum sağlanmasını teminen Kanun’un 96. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Şirket’imize 31.12.2021 tarihine kadar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre verilmiştir.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	538.428.789	70.613.039
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Madde'nin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.650.824.300	4.605.372.912
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.588.552.601	14.648.310
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.161.393.513	1.115.987.718
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>6.939.199.203</b>	<b>5.806.621.979</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.247.740.403	4.087.107.688
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)	10.476.386	10.476.386
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.335.594.663	712.474.089
	Diğer Kaynaklar		1.345.387.751	996.563.816
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>6.939.199.203</b>	<b>5.806.621.979</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.369.330	70.613.039

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı			
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/ (e)	281.581.958	279.147.801
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	212.226.137	207.801.097
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)	420.251.845	71.094.363



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**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/ Azami Oran	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	52,61%	79,31%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	30,65%	1,47%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	4,06%	4,81%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	148,59%	604,29%
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	0,18%	1,22%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	6,06%	1,22%

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