

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

| İÇİNDEKİLER                                                                                      | SAYFA       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU</b>                                                                   |             |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>                                                    | <b>1-2</b>  |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>                            | <b>3</b>    |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                   | <b>4</b>    |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                                                        | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                                                 | <b>6-67</b> |
| NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                            | 6-7         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                         | 7-30        |
| NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....                                                                  | 31          |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                             | 31          |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....                                                                     | 31-33       |
| NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                                  | 33          |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                                                              | 33-34       |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                                           | 34-35       |
| NOT 9 STOKLAR.....                                                                               | 35          |
| NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....                                            | 36          |
| NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                       | 36-37       |
| NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....                                                                | 38          |
| NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....                                                        | 39          |
| NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                         | 40-41       |
| NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR.....                                         | 41-42       |
| NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                      | 42          |
| NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....                                                               | 43          |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....                                       | 43          |
| NOT 19 İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR.....                       | 44          |
| NOT 20 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR.....                                          | 44          |
| NOT 21 ERTELENMİŞ GELİRLER.....                                                                  | 44-45       |
| NOT 22 ÖZKAYNAKLAR .....                                                                         | 45-48       |
| NOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                     | 48          |
| NOT 24 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....                                                | 49          |
| NOT 25 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                                          | 50          |
| NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....                                                   | 50          |
| NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....                                                  | 51          |
| NOT 28 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                                           | 51          |
| NOT 29 FİNANSAL GELİRLER.....                                                                    | 51          |
| NOT 30 FİNANSAL GİDERLER.....                                                                    | 51          |
| NOT 31 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....                                                    | 52          |
| NOT 32 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                                                      | 52          |
| NOT 33 PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                                                    | 52          |
| NOT 34 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                         | 53-57       |
| NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                        | 57-64       |
| NOT 36 FİNANSAL ARAÇLAR .....                                                                    | 65          |
| NOT 37 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER..... | 65          |
| NOT 38 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                  | 65          |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                          | 66-67       |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                | Dipnot | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Cari Dönem 31<br>Aralık 2021 | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Önceki Dönem 31<br>Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                               |        |                                                               |                                                                 |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                         |        | <b>3.258.597.196</b>                                          | <b>2.538.027.684</b>                                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      | 4      | 182.152.173                                                   | 70.613.039                                                      |
| Finansal Yatırımlar                                            | 6      | 560.000.000                                                   | -                                                               |
| Ticari Alacaklar                                               | 7      | 473.990.066                                                   | 446.577.426                                                     |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 |        | 111.018.067                                                   | 77.021.793                                                      |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         |        | 362.971.999                                                   | 369.555.633                                                     |
| Diğer Alacaklar                                                | 8      | 8.135.491                                                     | 23.254.326                                                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  |        | 5.363.771                                                     | 20.482.606                                                      |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          |        | 2.771.720                                                     | 2.771.720                                                       |
| Türev Finansal Araçlar                                         |        | -                                                             | -                                                               |
| Stoklar                                                        | 9      | 1.297.035.835                                                 | 1.481.749.415                                                   |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                         | 17     | 714.267.416                                                   | 415.726.168                                                     |
| -İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler             |        | 639.403.002                                                   | 384.389.178                                                     |
| -İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler                     |        | 74.864.414                                                    | 31.336.990                                                      |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                         | 18     | 65.142                                                        | 7.715                                                           |
| Diğer Dönen Varlıklar                                          | 18     | 22.951.073                                                    | 82.144.415                                                      |
| <b>Ara Toplam</b>                                              |        | <b>3.258.597.196</b>                                          | <b>2.520.072.504</b>                                            |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar                    | 20     | -                                                             | 17.955.180                                                      |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                         |        | <b>6.942.439.125</b>                                          | <b>3.268.594.295</b>                                            |
| Ticari Alacaklar                                               | 7      | 121.482.370                                                   | 92.364.415                                                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)            |        | 2.272.648                                                     | 9.534.035                                                       |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)                    |        | 119.209.722                                                   | 82.830.380                                                      |
| Diğer Alacaklar                                                | 8      | 1.017.427                                                     | 1.044.000                                                       |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)             |        | 1.017.427                                                     | 1.044.000                                                       |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)                     |        | -                                                             | -                                                               |
| Stoklar (UV)                                                   | 9      | 446.921.220                                                   | 628.779.710                                                     |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                      | 10     | 14.855.301                                                    | 14.106.410                                                      |
| İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 19     | 1.566.862.364                                                 | 541.900                                                         |
| Kiralama Hakkı Varlıklar                                       | 13     | 11.429.549                                                    | 19.431.062                                                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul                                     | 11     | 4.764.432.360                                                 | 2.494.843.787                                                   |
| Maddi Duran Varlıklar                                          | 12     | 14.308.950                                                    | 16.344.374                                                      |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                  | 13     | 864.227                                                       | 787.014                                                         |
| Peşin ödenmiş giderler (UV)                                    | 17     | 265.357                                                       | 351.623                                                         |
| Diğer Duran Varlıklar                                          | 18     | -                                                             | -                                                               |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                        |        | <b>10.201.036.321</b>                                         | <b>5.806.621.979</b>                                            |

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                                             |           | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem 31<br>Aralık 2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem 31<br>Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                            |           |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                            |           | <b>1.100.933.341</b>                                             | <b>2.300.036.746</b>                                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                            | 5         | 572.614.874                                                      | 1.854.157.664                                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları               |           | 503.889.076                                                      | 1.718.446.563                                                      |
| - İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                       |           | 68.725.798                                                       | 135.711.101                                                        |
| Ticari Borçlar                                                                              | 7         | 174.544.142                                                      | 270.181.567                                                        |
| - İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar                                                 |           | 154.810.914                                                      | 237.513.704                                                        |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                         |           | 19.733.228                                                       | 32.667.863                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                            | 15        | 2.692.583                                                        | 2.292.663                                                          |
| Diğer Borçlar                                                                               | 7         | 13.133.847                                                       | 10.543.595                                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                  |           | 2.657.461                                                        | 67.209                                                             |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                          |           | 10.476.386                                                       | 10.476.386                                                         |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                         | 21        | 318.678.583                                                      | 156.332.152                                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                          |           | 199.465.317                                                      | 156.332.152                                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                                  |           | 119.213.266                                                      | -                                                                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                     | 15        | 3.332.973                                                        | 3.205.497                                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                                        |           | 3.332.973                                                        | 3.205.497                                                          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                             |           | -                                                                | -                                                                  |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                             | 16        | 15.936.339                                                       | 3.323.608                                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                            |           | <b>4.830.277.601</b>                                             | <b>2.794.111.144</b>                                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                    | 5         | 4.012.474.928                                                    | 2.232.950.024                                                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                      |           | 3.656.557.282                                                    | 2.106.551.143                                                      |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                              |           | 355.917.646                                                      | 126.398.881                                                        |
| Ticari Borçlar                                                                              | 7         | -                                                                | -                                                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)                                            |           | -                                                                | -                                                                  |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)                                                    |           | -                                                                | -                                                                  |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                     | 15        | 6.322.530                                                        | 4.784.440                                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)                                   |           | 6.322.530                                                        | 4.784.440                                                          |
| Diğer borçlar                                                                               | 8         | 29.178.291                                                       | 30.298.104                                                         |
| - İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                             |           | 27.799.256                                                       | 28.978.813                                                         |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                                     |           | 1.379.035                                                        | 1.319.291                                                          |
| Ertelenmiş Gelirler (UV)                                                                    | 21        | 782.301.852                                                      | 526.078.576                                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                     |           | 200.612.090                                                      | 526.078.576                                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                             |           | 581.689.762                                                      | -                                                                  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                          |           | <b>4.269.825.379</b>                                             | <b>712.474.089</b>                                                 |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                        | <b>22</b> | <b>4.269.825.379</b>                                             | <b>712.474.089</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 (-)                                                                     |           | (66.531.299)                                                     | (81.290.459)                                                       |
| Paylara İlişkin Primler /İskontolar                                                         |           | 126.922.325                                                      | 62.419.923                                                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)   |           | (7.628.047)                                                      | (4.652.479)                                                        |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                           |           | (7.628.047)                                                      | (4.652.479)                                                        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                          |           | (7.628.047)                                                      | (4.652.479)                                                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler) |           | -                                                                | -                                                                  |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                           |           | -                                                                | -                                                                  |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                         |           | 175.538.752                                                      | 109.007.453                                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                         |           | (179.621.220)                                                    | (261.330.149)                                                      |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                                   |           | 3.481.065.296                                                    | 148.240.228                                                        |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                     |           | <b>10.201.036.321</b>                                            | <b>5.806.621.979</b>                                               |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                         | Dipnot | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş Cari<br>Dönem 01<br>Ocak-31<br>Aralık 2021 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş Önceki<br>Dönem Dönem<br>01 Ocak-31<br>Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                           |        |                                                                             |                                                                                     |
| Hasılat                                                                 | 23     | 2.123.440.868                                                               | 1.988.371.425                                                                       |
| Satışların Maliyeti (-)                                                 | 23-25  | (1.111.622.913)                                                             | (1.211.649.151)                                                                     |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                               |        | <b>1.011.817.955</b>                                                        | <b>776.722.274</b>                                                                  |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                               | 24-25  | (71.507.052)                                                                | (53.417.667)                                                                        |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                             | 24-25  | (76.522.638)                                                                | (38.195.139)                                                                        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları                           | 11     | 3.768.573.293                                                               | 280.635.474                                                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                      | 26     | 820.297.575                                                                 | 422.486.789                                                                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                  | 27     | (458.356.041)                                                               | (259.934.429)                                                                       |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                    |        | <b>4.994.303.092</b>                                                        | <b>1.128.297.302</b>                                                                |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                       | 31     | 655.402.707                                                                 | -                                                                                   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                   |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar | 28     | 748.891                                                                     | 527.173                                                                             |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>      |        | <b>5.650.454.690</b>                                                        | <b>1.128.824.475</b>                                                                |
| Finansal Gelirler                                                       | 29     | 757.855                                                                     | 15.350                                                                              |
| Finansal Giderler (-)                                                   | 30     | (2.170.147.249)                                                             | (980.599.597)                                                                       |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>              |        | <b>3.481.065.296</b>                                                        | <b>148.240.228</b>                                                                  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>                    |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri)                                            |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)                                       |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                     |        | <b>3.481.065.296</b>                                                        | <b>148.240.228</b>                                                                  |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                            |        | <b>3.481.065.296</b>                                                        | <b>148.240.228</b>                                                                  |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                |        |                                                                             |                                                                                     |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                     | 33     | 3,9866                                                                      | 0,1698                                                                              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                       |        |                                                                             |                                                                                     |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |        | <b>(2.975.568)</b>                                                          | <b>(93.322)</b>                                                                     |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)         |        | (2.975.568)                                                                 | (93.322)                                                                            |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                 |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları       |        | -                                                                           | -                                                                                   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                             |        | <b>(2.975.568)</b>                                                          | <b>(93.322)</b>                                                                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                            |        | <b>3.478.089.728</b>                                                        | <b>148.146.906</b>                                                                  |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE

### SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                           | Dipnot    | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Birleşme<br>Denkleştirme<br>Hesabı | Geri Alınmış<br>Paylar | Paylara<br>İlişkin<br>Primler/<br>İskontolar | Kar veya<br>Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelir ve<br>Giderler | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Birikmiş Karlar       |                            |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|
|                                                                           |           |                    |                                   |                                    |                        |                                              | Tanınılanmış fayda<br>planları yeniden<br>ölçüm kayıpları                                              |                                              | Geçmiş Yıllar<br>Karı | Net Dönem<br>(Zararı)/Karı | Özkaynak<br>Toplamı  |
| <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)                                                                                            | 108.855.373                                  | (479.187.149)         | 216.349.683                | 562.667.786          |
| Transferler                                                               |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | 216.349.683           | (216.349.683)              | -                    |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye<br>Etkisi                                        |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | 152.080                                      | 1.507.317             | -                          | 1.659.397            |
| Payların Geri Alım İşlemleri<br>Nedeniyle Meydana Gelen<br>Artış (Azalış) |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | -                          | -                    |
| Kar Payları                                                               |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | -                          | -                    |
| Toplam kapsamlı gelir                                                     |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | (93.322)                                                                                               | -                                            | -                     | 148.240.228                | 148.146.906          |
| - Diğer kapsamlı gelir                                                    |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | (93.322)                                                                                               | -                                            | -                     | -                          | (93.322)             |
| - Dönem kar/zararı                                                        |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | 148.240.228                | 148.240.228          |
| <b>31 Aralık 2020</b>                                                     | <b>22</b> | <b>873.193.432</b> | <b>212.888.864</b>                | <b>(346.002.724)</b>               | <b>(81.290.459)</b>    | <b>62.419.923</b>                            | <b>(4.652.479)</b>                                                                                     | <b>109.007.453</b>                           | <b>(261.330.149)</b>  | <b>148.240.228</b>         | <b>712.474.089</b>   |
| <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)                                                                                            | 109.007.453                                  | (261.330.149)         | 148.240.228                | 712.474.089          |
| Transferler                                                               |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | 148.240.228           | (148.240.228)              | -                    |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye<br>Etkisi                                        |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | -                          | -                    |
| Payların Geri Alım İşlemleri<br>Nedeniyle Meydana Gelen<br>Artış (Azalış) |           | -                  | -                                 | -                                  | 14.759.160             | 64.502.402                                   | -                                                                                                      | 66.531.299                                   | (66.531.299)          | -                          | 79.261.562           |
| Kar Payları                                                               |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | -                          | -                    |
| Toplam kapsamlı gelir                                                     |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | (2.975.568)                                                                                            | -                                            | -                     | 3.481.065.296              | 3.478.089.728        |
| - Diğer kapsamlı gelir                                                    |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | (2.975.568)                                                                                            | -                                            | -                     | -                          | (2.975.568)          |
| - Dönem kar/zararı                                                        |           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -                                            | -                                                                                                      | -                                            | -                     | 3.481.065.296              | 3.481.065.296        |
| <b>31 Aralık 2021</b>                                                     | <b>22</b> | <b>873.193.432</b> | <b>212.888.864</b>                | <b>(346.002.724)</b>               | <b>(66.531.299)</b>    | <b>126.922.325</b>                           | <b>(7.628.047)</b>                                                                                     | <b>175.538.752</b>                           | <b>(179.621.220)</b>  | <b>3.481.065.296</b>       | <b>4.269.825.379</b> |

(\*)31.12.2021 tarihinde TTK 520. Madde kapsamında geri alınan paylar toplamı 66.531.299 TL'yi karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmış olup Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler de sınıflandırılmıştır.

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

| Dipnot                                                                                                               | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Cari Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2021 | Bağımsız<br>Denetimden Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>1 Ocak -<br>31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      |                                                                           |                                                                             |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                       | <b>2.015.478.562</b>                                                      | <b>727.787.313</b>                                                          |
| <b>Dönem Karı/zararı</b>                                                                                             | <b>3.481.065.296</b>                                                      | <b>148.240.228</b>                                                          |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                | <b>(1.587.685.104)</b>                                                    | <b>396.165.870</b>                                                          |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 2.300.326.787                                                             | 1.070.538.912                                                               |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                         | -                                                                         | 79.285                                                                      |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 119.786.399                                                               | 17.575.440                                                                  |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 3.693.896                                                                 | 10.736.658                                                                  |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                   | (1.310.002)                                                               | 700.953                                                                     |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                 | (1.310.002)                                                               | 700.953                                                                     |
| - Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler                                                               | -                                                                         | -                                                                           |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | -                                                                         | -                                                                           |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                                    | (4.009.433.293)                                                           | (702.938.205)                                                               |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                              | (3.768.573.293)                                                           | (702.938.205)                                                               |
| - Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler                             | (240.860.000)                                                             | -                                                                           |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         | (748.891)                                                                 | (527.173)                                                                   |
| Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                      | -                                                                         | -                                                                           |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                                                  | -                                                                         | -                                                                           |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                   | <b>121.698.450</b>                                                        | <b>183.410.101</b>                                                          |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                               | 6 (319.140.000)                                                           | -                                                                           |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                               | 7 (56.530.595)                                                            | 27.364.573                                                                  |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                                 | 7 (95.637.425)                                                            | 87.160.730                                                                  |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 9 366.572.070                                                             | 210.221.026                                                                 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                         | 17 (298.454.982)                                                          | (137.448.315)                                                               |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış                                                                                 | 21 418.569.707                                                            | (80.005.942)                                                                |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                           | 106.319.675                                                               | 76.118.029                                                                  |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                     | <b>2.015.078.642</b>                                                      | <b>727.816.199</b>                                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       | 399.920                                                                   | (28.886)                                                                    |
| Alınan kar payları                                                                                                   | -                                                                         | -                                                                           |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           | <b>(61.069.918)</b>                                                       | <b>(21.285.265)</b>                                                         |
| Alınan temettüler                                                                                                    | -                                                                         | -                                                                           |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları                             | (1.566.320.464)                                                           | 72.000.000                                                                  |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 3.921.310                                                                 | (675.507)                                                                   |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                      | 2.344.516                                                                 | 251.766                                                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net                                               | 1.498.984.720                                                             | (92.861.524)                                                                |
| Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi                                                                     | -                                                                         | -                                                                           |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     | <b>(1.842.869.510)</b>                                                    | <b>(705.637.263)</b>                                                        |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri              | 79.261.562                                                                | -                                                                           |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                             | 4.355.818.688                                                             | 1.776.677.870                                                               |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                             | (6.158.163.362)                                                           | (2.464.739.693)                                                             |
| Alınan kar payları                                                                                                   | -                                                                         | -                                                                           |
| Türev araçlardan nakit çıkışları                                                                                     | -                                                                         | -                                                                           |
| Ödenen faizler                                                                                                       | (119.786.399)                                                             | (17.575.440)                                                                |
| Ödenen temettüler                                                                                                    | -                                                                         | -                                                                           |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>               | <b>111.539.134</b>                                                        | <b>864.785</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>111.539.134</b>                                                        | <b>864.785</b>                                                              |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>70.613.039</b>                                                         | <b>69.748.254</b>                                                           |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>182.152.173</b>                                                        | <b>70.613.039</b>                                                           |

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın 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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 194 kişidir (31 Aralık 2020: 211). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 11 Mart 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.



## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

###### b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

###### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada, Tüketici Fiyat Endeksi'ne (TÜFE) göre son üç yılın genel satın alım gücündeki kümülatif değişiklik %74,41 olduğundan, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu itibarla, 31 Aralık 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

###### d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

###### e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

###### f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

###### g Konsolidasyon Esasları

**Bağlı Ortaklıklar,** Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

##### **Bağlı ortaklıklar**

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

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

##### **Faaliyet Konusu**

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

(\*) 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.

##### ***Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi***

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

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

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

##### **İştirakler**

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

##### **Faaliyet Konusu**

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

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 Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Şirket'in iştirakteki payını (özünde Şirket'in iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 31 Aralık 2021 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

**31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

***Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler***

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Şirket tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

#### **COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler**

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) , vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, halihazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

##### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

##### TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup' un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

##### Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

##### Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan “Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri” değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

#### TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. 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 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte**, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

###### TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır: i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

###### Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

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.

Şirket'in 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.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

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

**Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi**

**TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler**

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için, ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi ) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme - ör. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

**31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

**2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

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

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Şirket, TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)**

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek;
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

Şirket, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**Yıllık İyileştirmeler /2018-2020 Dönemi**

**UFRS'deki iyileştirmeler**

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.



## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

###### *TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

###### *TFRS 9 Finansal Araçlar*

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

###### *TMS 41 Tarımsal Faaliyetler*

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

###### *Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler*

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

##### **Hasılat**

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

##### *Alıcılardan elde edilen hasılat*

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Hasılat(devamı)

###### *Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

Şirket, kat karşılığı inşaat (“KKİ”) sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı (“HP”) sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket’e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket’in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket’in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

###### Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket, stoklarının vade ayrımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

###### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hali hazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Şirket’in ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi duran varlıklar(devamı)

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                             | Ekonomik ömrü |
|-----------------------------|---------------|
| Binalar                     | 5-20 yıl      |
| Ticari Mallar               | 10-20 yıl     |
| Taşıtlar                    | 5 yıl         |
| Demirbaşlar                 | 3-50 yıl      |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 4-5 yıl       |
| Özel Maliyetler             | 5-20 yıl      |

###### Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

###### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

###### Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

###### Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

##### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

##### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

##### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket’in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

##### Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

##### Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Şirket tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST’de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Şirket, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

##### Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

###### Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Şirket, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Şirket, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgelendirir. Şirket ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgelendirir. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

###### **Kur değişiminin etkileri**

Şirket bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan döviz endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları

##### Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş dönem karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

##### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

##### Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.



## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

###### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

###### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Şirket'in hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

###### **Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları**

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

###### Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

| 31.12.2021                                     | Ekspertiz<br>Raporu Tarihi | Değerleme<br>Yöntemi | Emsal m <sup>2</sup> Değeri<br>TL (Tam) |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| I Tower                                        | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 37.404                                  |
| Aydos Country                                  | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 12.574                                  |
| Ege Boyu                                       | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 21.170                                  |
| Aquacity                                       | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 8.707                                   |
| İncek Life                                     | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 14.140                                  |
| İncek Blue                                     | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 14.140                                  |
| Bursa Modern                                   | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 3.900                                   |
| İstanbul Sarayları                             | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 12.995                                  |
| Gop Bina                                       | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 19.400                                  |
| Ege Yakası                                     | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 17.429                                  |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                  | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 20.095                                  |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 7.900                                   |
| Ankara Güney Park Arazisi                      | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 7.900                                   |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                        | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 28.700                                  |
| Halkalı ( Arsa )                               | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 6.290                                   |
| Alacaatlı ( Arsa )                             | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 2.700                                   |
| Ankara Polatlı(Arsa)                           | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 300                                     |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM)                    | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 15.350                                  |
| Beykoz (Arsa)                                  | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 3.440                                   |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 20.980                                  |
| Queen Bomonti                                  | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 43.935                                  |
| Finansşehir Palace                             | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 47.000                                  |
| Altınoran                                      | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 20.095                                  |
| Metrolife                                      | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 28.150                                  |
| Sinpaş Park                                    | 7 Ocak 2022                | Pazar yaklaşımı      | 47.000                                  |

| 31.12.2020                                          | Ekspertiz<br>Raporu Tarihi | Değerleme<br>Yöntemi | Emsal m <sup>2</sup> Değeri<br>TL (Tam) |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| I Tower                                             | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 17.888                                  |
| Aydos Country                                       | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 5.537                                   |
| Ege Boyu                                            | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 14.681                                  |
| Aquacity                                            | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 5.277                                   |
| İncek Life                                          | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 6.224                                   |
| İncek Blue                                          | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 5.042                                   |
| Bursa Modern                                        | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 5.885                                   |
| İstanbul Sarayları                                  | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 7.126                                   |
| Gop Bina                                            | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 5.595                                   |
| Ege Yakası                                          | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 8.990                                   |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                       | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 8.036                                   |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.      | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 4.984                                   |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)         | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 6.085                                   |
| Starium Avm                                         | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 8.096                                   |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 5.000                                   |
| Ankara Polatlı(Arsa)                                | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 70                                      |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                             | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 9.388                                   |
| Ankara Güney Park Arazisi                           | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 4.049                                   |
| Halkalı ( Arsa )                                    | 31 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 5.732                                   |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                            | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 4.881                                   |
| Alacaatlı ( Arsa )                                  | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 1.359                                   |
| Çankaya Ege Vadisi                                  | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 7.722                                   |
| Queen Bomonti                                       | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 19.095                                  |
| Finansşehir Palace                                  | 6 Ocak 2021                | Pazar yaklaşımı      | 11.561                                  |
| Altınoran                                           | 30 Aralık 2020             | Pazar yaklaşımı      | 8.036                                   |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

**Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:**

- i. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110028 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.867.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010070 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.345.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110025 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.191.390 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010067 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.205.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 4/1 Pafta 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 8 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110027 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.047.250 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010069 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.025.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 760.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010060 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 380.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.750.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1123 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 21.970.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 Adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-211024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23.516.000 TL olarak belirlenmiştir.( Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010066 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.830.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.235.000 TL olarak belirlenmiştir.(Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1119 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.300.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.074.900 TL olarak belirlenmiştir.( Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010063 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.170.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 33.800.000 TL olarak belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010060 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.784.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 12 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110026 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 69.945.530 TL olarak belirlenmiştir.( Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2020 tarihli ve SNP-2010068 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.970.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 39 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 97.330.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1111 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 45.585.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1607 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 271.095.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1117 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 119.100.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada, 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1604 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.120.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1118 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.935.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesinde, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1601 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.240.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1122 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 19.650.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5,15 parseller, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde ve 2434 ada 11 parsel arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1597 ve 2021/1599 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 937.680.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1330 ve 2020/1127 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 267.330.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 ve 13 Parseller, 801 Ada 29 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110023 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.134.289 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli ve SNP-2010065 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 115.884.108 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lo Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1605 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 346.480.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi 37 Ada 76 parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lo Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 322.541.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2-3-4 ve 29635 ada 4-5-6-9-11 parseller ve 29900 ada 2 Parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1600 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.864.340.000 TL olarak belirlenmiştir.

(Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1115 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 841.665.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 73.190.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1121 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 37.810.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 parselde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23.460.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1125 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.210.000 TL olarak belirlenmiştir.)

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 2436 ada 6 parselde yer alan Finansşehir Palace projesinde 11 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1572 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 76.145.000 TL olarak belirlenmiştir.(Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1131 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 35.335.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi 29634 ada 10 parselde yer alan Altınoran projesinde 47 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.610.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2021 tarihli ve 2020/1111 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2020 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.550.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiv. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 17 parselde yer alan Finansşehir Park ve Time etabında 6 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1573 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.310.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xxv. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 155.570.000 TL olarak belirlenmiştir.

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "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.



## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020    |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Kasa                  | -                  | -                 |
| Banka                 | 182.010.240        | 70.418.305        |
| - Vadesiz mevduat (*) | 174.859.599        | 70.418.305        |
| - Katılım hesapları   | 7.150.641          | -                 |
| Diğer hazır değerler  | 141.933            | 194.734           |
|                       | <b>182.152.173</b> | <b>70.613.039</b> |

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 34.962 ABD Doları (2020: 980.213 ABD Doları) ve 8.749.284 Avro (2020: 3.390.067 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020    |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 182.152.173        | 70.613.039        |
| Eksi: Katılım payları tahakkuku               | -                  | -                 |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>182.152.173</b> | <b>70.613.039</b> |

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35’de açıklanmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal borçlanmalar                                    | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal kiralama (*) (Not 33)                           | 69.492.327           | 135.711.101          |
| Banka kredileri                                          | 495.649.487          | 1.710.416.283        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 7.473.060            | 8.030.280            |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal kiralama (*) (Not 33)                           | 356.751.247          | 126.398.881          |
| Banka kredileri                                          | 3.646.788.755        | 2.090.143.147        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 8.934.926            | 16.407.996           |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                      | <b>4.585.089.802</b> | <b>4.087.107.688</b> |

(\*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Finansal kiralama 424.643.443 TL (31 Aralık 2020: 261.616.807 TL)’lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. (“Arı Leasing”) üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| Finansal borçlanmaların vade dağılımı | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                               | 572.614.874          | 1.854.157.665        |
| 1-5 yıl                               | 2.383.507.837        | 2.015.453.685        |
| 5 yıl ve üzeri                        | 1.628.967.091        | 217.496.338          |
|                                       | <b>4.585.089.802</b> | <b>4.087.107.688</b> |

| Banka kredilerin vade dağılımı | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                        | 495.649.486          | 1.710.416.283        |
| 1-5 yıl                        | 2.170.372.781        | 1.872.646.808        |
| 5 yıl ve üzeri                 | 1.476.415.974        | 217.496.339          |
| <b>Toplam</b>                  | <b>4.142.438.241</b> | <b>3.800.559.430</b> |

| Finansal kiralamaaların vade dağılımı | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 0-1 yıl                               | 69.492.327         | 135.711.101        |
| 1-5 yıl                               | 204.200.130        | 126.398.880        |
| 5 yıl ve üzeri                        | 152.551.117        | -                  |
|                                       | <b>426.243.574</b> | <b>262.109.982</b> |

| Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0-1 yıl                               | 7.473.060         | 8.030.281         |
| 1-5 yıl                               | 8.934.926         | 16.407.996        |
| 5 yıl ve üzeri                        | -                 | -                 |
|                                       | <b>16.407.986</b> | <b>24.438.276</b> |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | Uzun vadeli borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Türk Lirası                         | 11,35%         | 121.923.185                                                     | 109.293.701              |
| Avro                                | 6,13%          | 320.166.491                                                     | 2.559.580.260            |
| ABD Doları                          | 5,15%          | 130.525.198                                                     | 1.343.600.967            |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>572.614.874</b>                                              | <b>4.012.474.928</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>     |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

|                  | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 01 Ocak          | 4.087.107.688        | 3.698.506.092        |
| Girişler         | 4.355.818.688        | 1.782.802.378        |
| Çıkışlar         | (6.158.163.361)      | (2.464.739.693)      |
| Kur farkları     | 2.300.326.787        | 1.070.538.911        |
| <b>31 Aralık</b> | <b>4.585.089.802</b> | <b>4.087.107.688</b> |

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in Finansal Yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Yatırımlar | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020 |
|---------------------|--------------------|----------------|
| Kızılbük GYO A.Ş.   | 560.000.000        | -              |
| <b>Toplam</b>       | <b>560.000.000</b> | <b>-</b>       |

Şirket'in finansal varlıklarının detayı aşağıda verilmektedir:

|                                             | 31 Aralık 2021     |                    |                    | 31 Aralık 2020 |              |               |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|---------------|
|                                             | Maliyet Bedeli     | Borsa Rayici       | Kayıtlı Değer      | Maliyet Bedeli | Borsa Rayici | Kayıtlı Değer |
| <b>Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b> |                    |                    |                    |                |              |               |
| Hisse Senedi-Kızılbük GYO                   | 319.140.000        | 560.000.000        | 560.000.000        | -              | -            | -             |
| <b>Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar</b> | <b>319.140.000</b> | <b>560.000.000</b> | <b>560.000.000</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Toplamı</b>                              |                    |                    |                    |                |              |               |

#### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2021</b> |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ticari alacaklar                                             | 79.336.974            | 37.673.032            |
| Alacak senetleri                                             | 33.212.973            | 40.073.011            |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 34)               | 370.474.771           | 378.709.083           |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (1.531.880)           | (724.250)             |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34) | (7.502.772)           | (9.153.450)           |
| Şüpheli Ticari Alacaklar                                     | 19.533.566            | 17.776.684            |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)                       | (19.533.566)          | (17.776.684)          |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>473.990.066</b>    | <b>446.577.426</b>    |
| <b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>                          | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
| Alacak senetleri                                             | 2.966.201             | 12.372.650            |
| İlişkili taraflardan Alacak Senetleri (Not 34)               | 164.378.024           | 111.300.501           |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (693.553)             | (2.838.615)           |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34) | (45.168.302)          | (28.470.121)          |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>121.482.370</b>    | <b>92.364.415</b>     |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### a) Ticari alacaklar (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

|                         | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| İkinci yıl içerisinde   | 41.300.366         | 104.721.873        |
| Üçüncü yıl içerisinde   | 113.840.419        | 8.235.463          |
| Dördüncü yıl içerisinde | 8.981.341          | 10.385.146         |
| Beşinci yıl içerisinde  | 2.713.539          | 291.309            |
| Altıncı yıl içerisinde  | 508.560            | 39.360             |
| <b>Toplam</b>           | <b>167.344.225</b> | <b>123.673.151</b> |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %18,00 (2020: %17,25); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2020: Bulunmamaktadır).

##### b) Ticari borçlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari borçlar                 | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Borç senetleri                             | 51.447.492         | 68.012.033         |
| Borç senetleri reeskontu (-)               | (1.643.907)        | (1.977.101)        |
| Ticari borçlar                             | 104.950.989        | 169.511.707        |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 34) | 19.740.111         | 32.667.863         |
| Diğer ticari borçlar                       | 49.457             | 1.967.065          |
| <b>Toplam</b>                              | <b>174.544.142</b> | <b>270.181.567</b> |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır. Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'de verilmiştir.

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer alacaklar

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar                   | 31 Aralık 2021        | 31 Aralık 2020        |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 855.991               | 854.088               |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 34) | 2.771.720             | 2.771.720             |
| Vergi dairesinden alacaklar                   | 4.507.780             | 19.628.518            |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>8.135.491</b>      | <b>23.254.326</b>     |
| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>            | <b>31 Aralık 2021</b> | <b>31 Aralık 2020</b> |
| Verilen depozito ve teminatlar                | 1.017.427             | 1.044.000             |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>1.017.427</b>      | <b>1.044.000</b>      |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

##### b) Diğer borçlar

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar                             | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar                         | 129.373           | 67.209            |
| Diğer Borçlar                                         | 2.528.088         | -                 |
| İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 34)(*) | 10.476.386        | 10.476.386        |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>13.133.847</b> | <b>10.543.595</b> |

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

| Uzun Vadeli Diğer Borçlar                 | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar  | 27.799.256        | 28.978.813        |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 34) | 1.379.035         | 1.319.291         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>29.178.291</b> | <b>30.298.104</b> |

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35’da verilmiştir.

#### 9. STOKLAR

| Kısa Vadeli Stoklar                                                   | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 391.611.847          | 508.304.997          |
| Tamamlanan konutlar (**)                                              | 905.423.988          | 973.444.418          |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>1.297.035.835</b> | <b>1.481.749.415</b> |

| Uzun Vadeli Stoklar                                                   | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arsalar (***)                                                         | 259.164.940        | 368.264.522        |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 187.756.280        | 260.515.188        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>446.921.220</b> | <b>628.779.710</b> |

(\*) Şirket’in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Portoran, Bursa Modern, Güneypark, Çakmak, Sancaktül, Marina Tower, Marmaris, Polatlı, Halkalı, Paşaköy, Koru Aura, Beykoz Göksu, İnceklife, Finansşehir Palace, Finans Şehir Time, GOP AVM ; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, projeleri yer almaktadır.

(\*\*) Şirket’in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Bursa Modern, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi ,Gökorman Ümraniye , Metrolife, Port Oran projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.073.939.866 TL (31 Aralık 2020: 891.265.109 TL)’dir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar  | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. | 14.855.301        | 14.106.410        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>14.855.301</b> | <b>14.106.410</b> |

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 4.764.432.360 TL (31 Aralık 2020: 2.494.843.787 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2022 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

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

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                  | 1 Ocak 2021          | İlaveler           | Çıkışlar             | Transferler        | Gerçeğe uygun değer değişimi | Kızılbüyük Bölünme     | 31 Aralık 2021       |
|------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|------------------------|----------------------|
| I Tower                                        | 57.345.000           |                    | (800.000)            |                    | 32.322.000                   |                        | 88.867.000           |
| Aydos Country                                  | 41.970.000           |                    | (490.000)            |                    | 28.465.530                   |                        | 69.945.530           |
| Ege Boyu                                       | 7.205.000            |                    |                      |                    | 3.986.390                    |                        | 11.191.390           |
| Aquacity                                       | 12.025.000           |                    | (1.410.000)          |                    | 6.432.250                    |                        | 17.047.250           |
| İncek Life                                     | 380.000              |                    |                      |                    | 380.000                      |                        | 760.000              |
| İncek Blue                                     | 12.784.000           |                    |                      |                    | 21.016.000                   |                        | 33.800.000           |
| Bursa Modern                                   | 21.970.000           |                    |                      |                    | 19.780.000                   |                        | 41.750.000           |
| İstanbul Sarayları                             | 14.830.000           |                    |                      |                    | 8.686.000                    |                        | 23.516.000           |
| Gop Bina                                       | 12.300.000           |                    |                      |                    | 12.935.000                   |                        | 25.235.000           |
| Ege Yakası                                     | 4.170.000            |                    |                      |                    | 3.904.900                    |                        | 8.074.900            |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                  | 45.585.000           |                    |                      |                    | 51.745.000                   |                        | 97.330.000           |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 119.100.000          |                    |                      |                    | 151.995.000                  |                        | 271.095.000          |
| Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)   | 61.000.000           |                    | (61.000.000)         |                    | -                            |                        | -                    |
| Starium Avm                                    | 99.505.000           |                    | (99.505.000)         |                    | -                            |                        | -                    |
| Marmaris Arazisi (*)                           | 533.705.678          |                    |                      |                    | 1.539.602.575                | (2.073.308.253)        | -                    |
| Ankara Güney Park Arazisi                      | 841.665.000          |                    |                      |                    | 1.022.675.000                |                        | 1.864.340.000        |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                        | 267.330.000          | 225.000            |                      |                    | 670.125.000                  |                        | 937.680.000          |
| Halkalı ( Arsa )                               | 115.884.108          | 2.227.792          | (111.435.259)        |                    | 3.457.648                    |                        | 10.134.289           |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                       | 65.600.000           |                    | (65.600.000)         |                    |                              |                        | -                    |
| Alacaatlı ( Arsa )                             | 6.935.000            |                    |                      |                    | 7.185.000                    |                        | 14.120.000           |
| Ankara Polatlı(Arsa)                           | 19.650.000           |                    |                      |                    | 64.590.000                   |                        | 84.240.000           |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM)                    |                      | 346.480.000        |                      |                    |                              |                        | 346.480.000          |
| Beykoz (Arsa)                                  |                      | 322.541.000        |                      |                    |                              |                        | 322.541.000          |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 37.810.000           | 21.090.000         | (4.080.000)          |                    | 18.370.000                   |                        | 73.190.000           |
| Queen Bomonti                                  | 6.210.000            | 11.620.000         |                      |                    | 5.630.000                    |                        | 23.460.000           |
| Finanşehir Palace                              | 35.335.000           | 12.685.000         | (3.415.000)          |                    | 31.540.000                   |                        | 76.145.000           |
| Altınoran                                      | 54.550.000           | 8.470.000          | (2.425.000)          | (7.735.000)        | 63.750.000                   |                        | 116.610.000          |
| Metrolife                                      |                      | 155.570.000        |                      |                    |                              |                        | 155.570.000          |
| Sinpaş Park                                    |                      | 51.310.000         |                      |                    |                              |                        | 51.310.000           |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>2.494.843.787</b> | <b>932.218.792</b> | <b>(350.160.259)</b> | <b>(7.735.000)</b> | <b>3.768.573.293</b>         | <b>(2.073.308.253)</b> | <b>4.764.432.360</b> |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Altınoran, Metrolife, Sinpaş Park, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti ve Finansşehir Palace yer alan ticari bölümlerin ve Gop AVM arsa, Beykoz arsası ve Halkalı Arsalarını yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda **931.993.792 TL** hasılat ve **225.136.228 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

(\*) 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 geçmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin 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           |
| Stadium Avm                                    | 87.573.100           |                |                     |                    | 11.931.900                   | 99.505.000           |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk)     | -                    |                |                     | 140.435.544        | 393.270.134                  | 533.705.678          |
| 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)                           |                      |                |                     | 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           |                | (486.000)           | 17.401.641         | 20.375.359                   | 54.550.000           |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>1.699.044.059</b> | <b>329.319</b> | <b>(74.441.742)</b> | <b>166.973.947</b> | <b>702.938.205</b>           | <b>2.494.843.787</b> |

31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Altınoran Arazilerini, Ankara Polatlı arsasını, Marmaris Arazilerini, yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda **591.525.678 TL** hasılat ve **169.222.947 TL** maliyet kaydı oluşmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

| Maliyet Değeri              | 1 Ocak 2021         | Transferler | Girişler           | Çıkışlar           | 31 Aralık 2021      |
|-----------------------------|---------------------|-------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Binalar                     | 10.810.623          | -           | -                  | -                  | 10.810.623          |
| Taşıtlar                    | 603.849             | -           | -                  | -                  | 603.849             |
| Demirbaşlar                 | 19.869.448          | -           | 1.127.040          | (2.344.516)        | 18.651.972          |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 10.065.490          | -           | 205.000            | -                  | 10.270.490          |
| Yapılmakta Olan Yatırımlar  |                     |             | 24.704             |                    | 24.704              |
| Özel maliyetler             | 6.543.669           | -           | -                  | -                  | 6.543.669           |
| <b>Toplam</b>               | <b>47.893.079</b>   | <b>-</b>    | <b>1.356.744</b>   | <b>(2.344.516)</b> | <b>46.905.307</b>   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>  |                     |             |                    |                    |                     |
| Binalar                     | (9.529.662)         | -           | (207.326)          |                    | (9.736.988)         |
| Taşıtlar                    | (484.275)           | -           | (34.497)           |                    | (518.772)           |
| Demirbaşlar                 | (12.812.837)        | -           | (1.184.824)        | 747.511            | (13.250.149)        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | (2.418.263)         | -           | (330.569)          |                    | (2.748.832)         |
| Özel maliyetler             | (6.303.669)         | -           | (37.946)           |                    | (6.341.615)         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(31.548.705)</b> | <b>-</b>    | <b>(1.795.162)</b> | <b>747.511</b>     | <b>(32.596.357)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>    | <b>16.344.374</b>   | <b>-</b>    | <b>(438.419)</b>   | <b>(1.597.005)</b> | <b>14.308.950</b>   |

  

| Maliyet Değeri              | 01 Ocak 2020        | Transferler | Girişler           | Çıkışlar         | 31 Aralık 2020      |
|-----------------------------|---------------------|-------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Binalar                     | 10.810.623          | -           | -                  | -                | 10.810.623          |
| Taşıtlar                    | 603.849             | -           | -                  | -                | 603.849             |
| Demirbaşlar                 | 19.625.944          | -           | 495.270            | (251.766)        | 19.869.448          |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 10.020.490          | -           | 45.000             | -                | 10.065.490          |
| Özel maliyetler             | 6.535.911           | -           | 7.758              | -                | 6.543.669           |
| <b>Toplam</b>               | <b>47.596.815</b>   | <b>-</b>    | <b>548.028</b>     | <b>(251.766)</b> | <b>47.893.079</b>   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>  |                     |             |                    |                  |                     |
| Binalar                     | (9.194.282)         | -           | (335.380)          | -                | (9.529.662)         |
| Taşıtlar                    | (447.225)           | -           | (37.050)           | -                | (484.275)           |
| Demirbaşlar                 | (11.440.753)        | -           | (1.451.325)        | 79.241           | (12.812.837)        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | (2.119.871)         | -           | (298.392)          | -                | (2.418.263)         |
| Özel maliyetler             | (6.266.099)         | -           | (37.570)           | -                | (6.303.669)         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(29.468.230)</b> | <b>-</b>    | <b>(2.159.716)</b> | <b>79.241</b>    | <b>(31.548.705)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>    | <b>18.128.585</b>   | <b>-</b>    | <b>(1.611.688)</b> | <b>(172.525)</b> | <b>16.344.374</b>   |

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 77.635.000 TL'dir.(31 Aralık 2020: 64.154.640 TL).



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2021      | Girişler       | Çıkışlar | 31 Aralık 2021   |
|----------------|------------------|----------------|----------|------------------|
| Haklar         | 3.371.914        | 155.807        | -        | 3.527.721        |
| <b>Toplam</b>  | <b>3.371.914</b> | <b>155.807</b> | <b>-</b> | <b>3.527.721</b> |

|                            |                    |                 |          |                    |
|----------------------------|--------------------|-----------------|----------|--------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                    |                 |          |                    |
| Haklar                     | (2.584.900)        | (78.594)        | -        | (2.663.494)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(2.584.900)</b> | <b>(78.594)</b> | <b>-</b> | <b>(2.663.494)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>787.014</b>     |                 | <b>-</b> | <b>864.227</b>     |

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2020      | Birleşme Etkisi | Girişler      | Çıkışlar | 31 Aralık 2020   |
|----------------|------------------|-----------------|---------------|----------|------------------|
| Haklar         | 3.244.435        | 67.147          | 60.332        |          | 3.371.914        |
| <b>Toplam</b>  | <b>3.244.435</b> | <b>67.147</b>   | <b>60.332</b> | <b>-</b> | <b>3.371.914</b> |

|                            |                    |          |          |  |                    |
|----------------------------|--------------------|----------|----------|--|--------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                    |          |          |  |                    |
| Haklar                     | (2.476.507)        | (16.712) | (91.681) |  | (2.584.900)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(2.476.507)</b> |          |          |  | <b>(2.584.900)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>767.928</b>     |          |          |  | <b>787.014</b>     |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2021       | Girişler | Çıkışlar           | 31 Aralık 2021    |
|----------------|-------------------|----------|--------------------|-------------------|
| Binalar        | 30.356.815        | -        | (1.782.941)        | 28.573.874        |
| Taşıtlar       | 3.650.921         | -        | (3.650.921)        | -                 |
| <b>Toplam</b>  | <b>34.007.736</b> | <b>-</b> | <b>(5.433.862)</b> | <b>28.573.875</b> |

|                            |                     |                    |                  |                     |
|----------------------------|---------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                     |                    |                  |                     |
| Binalar                    | (12.142.726)        | (5.001.599)        | -                | (17.144.325)        |
| Taşıtlar                   | (2.433.948)         |                    | 2.433.948        | -                   |
| <b>Toplam</b>              | <b>(14.576.673)</b> | <b>(5.001.599)</b> | <b>2.433.948</b> | <b>(17.144.326)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>19.431.062</b>   |                    |                  | <b>11.429.549</b>   |

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2020       | Girişler         | Çıkışlar | 31 Aralık 2020    |
|----------------|-------------------|------------------|----------|-------------------|
| Binalar        | 24.491.444        | 5.865.371        |          | 30.356.815        |
| Taşıtlar       | 3.391.784         | 259.137          |          | 3.650.921         |
| <b>Toplam</b>  | <b>27.883.228</b> | <b>6.124.508</b> | <b>-</b> | <b>34.007.736</b> |

|                            |                    |                    |          |                     |
|----------------------------|--------------------|--------------------|----------|---------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                    |                    |          |                     |
| Binalar                    | (4.898.289)        | (7.244.437)        |          | (12.142.726)        |
| Taşıtlar                   | (1.130.595)        | (1.303.353)        |          | (2.433.948)         |
| <b>Toplam</b>              | <b>(6.028.884)</b> | <b>(8.547.790)</b> | <b>-</b> | <b>(14.576.673)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>21.854.344</b>  |                    |          | <b>19.431.062</b>   |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Şirket, İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır. Şirket işbu devir alma nedeniyle herhangi bir ödeme yapmayacak, devir bedeli bahse konu sözleşme ve ek protokoller uyarınca karşı tarafın Şirkete olan borç ve yükümlülüklerine mahsup edilecektir. Öte yandan bahse konu sözleşme ve ek protokollerdeki borç ve yükümlülüklerin 06.08.2023 tarihine kadar tam olarak ifa edilmesi halinde, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'nin paylarını geri alması konusunda karşı tarafa vefa hakkı verilmiştir.

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Seymen Mahallesinde yer alan 20 Ada,5 no.lu parselde yer alan arsanın maliki olup, başka kayda değer bir varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bahse konu arsanın değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.07.2021 tarih ve 2021-880 sayılı ekspertiz raporunda 14.150.000 TL olarak takdir edilmiştir. Öte yandan Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. için ayrıca bir şirket değerleme raporu hazırlanmasına da başlanmış olup, tamamlandığında ayrıca duyuru yapılacaktır.

Bu durum finansal tablolarda koşullu varlık olarak sınıflandırılmış olup dipnotlarda açıklanmıştır.

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 814 olup, 388 adet dava işçi davası, 426 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 171'dir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 1.564.914.886 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 31 Aralık 2021 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

##### ii) Pasifte yer almayan taahhütler;

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 212.634.374 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2020: 207.801.097 TL).

| Şirket tarafından verilen<br>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")                                                                               | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş<br>olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                     | 212.634.374        | 207.801.097        |
| B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil<br>edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu<br>TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -                  | -                  |
| C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi<br>amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin<br>amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                  | -                  |
| D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                                    | -                  | -                  |
| i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                   | -                  | -                  |
| ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket<br>lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                        | -                  | -                  |
| iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine<br>vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                              | <b>212.634.374</b> | <b>207.801.097</b> |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

##### Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020 : 11.879.544.325 TL).

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Personel borçlar                                 | 1.971.870        | 1.555.711        |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri | 720.713          | 736.952          |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>2.692.583</b> | <b>2.292.663</b> |

##### **Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kullanılmayan izin karşılıkları                                | 3.332.973        | 3.205.497        |
| <b>Toplam</b>                                                  | <b>3.332.973</b> | <b>3.205.497</b> |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                           | 31 Aralık 2021   | 31 Aralık 2020   |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 1 Ocak                    | 4.784.440        | 4.271.955        |
| Hizmet maliyeti           | 121.299          | 128.458          |
| Faiz maliyeti             | 847.219          | 614.801          |
| Aktüeryal kayıp-kazanç    | 2.975.568        | 93.322           |
| Ödenen kıdem tazminatları | (2.405.996)      | (324.095)        |
| <b>31 Aralık</b>          | <b>6.322.530</b> | <b>4.784.440</b> |

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 10.848,59 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| İskonto oranı                                     | 3,85%          | 5,47%          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 74,23%         | 91,48%         |

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler          | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020   |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Ödenecek Vergiler ve Fonlar              | 3.862.818         | 3.097.310        |
| Taksitlendirilmiş Vergi ve Yükümlülükler | 11.855.809        | -                |
| Ödenecek Diğer Yükümlülükler             | 5.768             | 14.354           |
| Diğer Avanslar                           | 211.944           | 211.944          |
| <b>Toplam</b>                            | <b>15.936.339</b> | <b>3.323.608</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen avanslar (*)               | 710.830.397        | 415.340.090        |
| Gelecek aylara ait giderler        | 3.437.019          | 386.078            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>714.267.416</b> | <b>415.726.168</b> |

(\*) 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar       | 545.876.076        | 303.483.293        |
| Konut projeleri için hakediş avansları | 90.089.907         | 80.519.807         |
| İlişkili Taraflara Verilen Avanslar    | 74.864.414         | 31.336.990         |
| <b>Toplam</b>                          | <b>710.830.397</b> | <b>415.340.090</b> |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler       | 265.357        | 351.623        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>265.357</b> | <b>351.623</b> |

#### 18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer Dönen Varlıklar                | 31 Aralık 2021    | 31 Aralık 2020    |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") | 15.941.279        | 77.474.587        |
| Gelir tahakkukları                   | 2.147.333         | 231.746           |
| İş avansları                         | 2.037.270         | 1.987.168         |
| Personel avansları                   | 20.046            | 19.464            |
| Diğer stoklar                        | 2.805.145         | 2.431.450         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>22.951.073</b> | <b>82.144.415</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla iştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Sinpaş Co Arabistan                                | 468.050              | 468.050        |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. | 50.000               | 50.000         |
| Bursa Koop.                                        | 23.850               | 23.850         |
| Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.       | 1.566.320.464        | -              |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>1.566.862.364</b> | <b>541.900</b> |

#### 20. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar (*) | -              | 17.955.180        |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>-</b>       | <b>17.955.180</b> |

(\*)Şirket 15.10.2020 tarihinde ekspertiz değeri 17.564.850 TL olan İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, Menekşe Mevkii, 801 ada, 1 parselde kayıtlı 7.806,60 m2 büyüklüğündeki arsa vasıflı gayrimenkulü 17.955.180 TL değerle Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'ne aynı sermaye olarak devretmiş ve Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin %97,29 oranında hissedarı olmuştur. Şirket 11.01.2021 tarinden işbu payların tamamını Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.'nin diğer hissedarı olan Ahmet Yıldız'a 18.000.000 TL bedelle satmıştır. Satış bedeli 11.01.2021 tarihli TCMB Efektif Euro alış kuruna ile değerlendirildiğinde 2.002.113,34 EUR'ya tekabül etmektedir. Ahmet Yıldız satış bedelini 2 yıl sonra (18.000.000 TL'den az olmamak kaydı ile) 2.002.113,34 EUR'nun ödeme günündeki TCMB Efektif Euro alış kuru karşılığı TL cinsinden defaten ödeyecektir.

#### 21. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>İlişkili Taraf</b>                                            | <b>119.213.266</b> | <b>-</b>           |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 119.213.266        | -                  |
| <b>İlişkili Olmayan Taraf</b>                                    | <b>199.465.317</b> | <b>156.332.152</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 559.995            | 86.184.046         |
| Gelecek aylara ait gelirler                                      | 198.905.322        | 70.148.106         |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>318.678.583</b> | <b>156.332.152</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>İlişkili Taraf</b>                                            | <b>581.689.762</b> | <b>-</b>           |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 581.689.762        |                    |
| <b>İlişkili Olmayan Taraf</b>                                    | <b>200.612.090</b> | <b>526.078.576</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 200.612.090        | 526.078.576        |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>782.301.852</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.

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 622.409.138 TL'dir. (2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

#### 22. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                   | %              | 31 Aralık 2021     | %              | 31 Aralık 2020     |
|----------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Avni Çelik                 | 48,26%         | 421.400.451        | 52,61%         | 459.400.451        |
| Sinpaş GYO A.Ş.            | 9,83%          | 85.829.330         | 12,00%         | 104.751.330        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 9,96%          | 86.964.642         | 9,96%          | 86.964.642         |
| Ahmet Çelik                | 4,55%          | 39.711.850         | 4,55%          | 39.711.850         |
| Şenay Çelik                | 2,22%          | 19.370.717         | 2,73%          | 23.860.879         |
| Ayşe Sibel Çelik           | 0,20%          | 1.753.964          | 0,20%          | 1.753.964          |
| Diğer                      | 24,98%         | 218.162.478        | 17,95%         | 156.750.316        |
| <b>Nominal sermaye</b>     | <b>100,00%</b> | <b>873.193.432</b> | <b>100,00%</b> | <b>873.193.432</b> |

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Şirket ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye Katılımları: Şirket hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Şirket'e aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Şirket'in aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### a) Sermaye (Devamı)

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına %9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Şirket'in 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, arttırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımı 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleşmiştir.

##### b) Sermaye rezervleri

| Sermaye Rezervleri | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Sermaye Rezervleri | 212.888.864        | 212.888.864        |
| <b>Toplam</b>      | <b>212.888.864</b> | <b>212.888.864</b> |

Şirket, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, TFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket'e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımı sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Şirket 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket'in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket'in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür.

30 Eylül 2011 tarihinde Şirket'in 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

Şirket Ocak-Aralık 2021 tarih aralığında geri alım bedeli 14.759.160 TL olan 18.922.000 adet hissenin satışı gerçekleştirmiş olup bu satışa ilişkin 64.502.402 TL prim TMS-32 standartına uygun olarak özkaynaklarda paylara ilişkin prim ve iskontolar olarak muhasebeleştirilmiştir.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar (Devamı)

|                                           | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020    |
|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Paylara ilişkin primler iskontolar</b> | 126.922.325        | 62.419.923        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>126.922.325</b> | <b>62.419.923</b> |

##### d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST’den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir. Birleşme sürecindeki hisse geri alım taahhüdü nedeniyle ayrılma hakkı kullanan yatırımcılara 97.851.330 TL nominal bedelli hisse için 76.441.459 TL alım bedeli, piyasadan geri alım programı kapsamında ise 6.900.000 nominal bedelli hisse için 4.849.000 TL alım bedeli ödenmiştir.

Şirket Ocak-Aralık 2021 tarih aralığında geri alım bedeli 14.759.160 TL olan 18.922.000 adet hisse satışı gerçekleşmiştir.

|                                           | 31 Aralık 2021      | 31 Aralık 2020      |
|-------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Geri satın alınan şirket hisseleri</b> | (66.531.299)        | (81.290.459)        |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(66.531.299)</b> | <b>(81.290.459)</b> |

##### e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

|                                            | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</b> |                    |                    |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler(*)     | 175.538.752        | 109.007.453        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>175.538.752</b> | <b>109.007.453</b> |

(\*)31.12.2021 tarihinde TTK 520. Madde kapsamında geri alınan paylar toplamı 66.531.299 TL’yi karşılayan tutarda yedek akçe ayrılmış olup Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler de sınıflandırılmıştır.

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### f) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net zararları sırasıyla 383.930.379 TL ve 154.178.015 TL'dir.

##### g) Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

#### 23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### a) Hasılat

|                         | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Konut ve arsa satışları | 2.115.024.354           | 2.013.966.028           |
| Kira gelirleri          | 12.448.902              | 13.677.581              |
| Diğer gelirler          | 168.166                 | 223.293                 |
| Satış iadeleri (-)      | (4.074.311)             | (39.285.766)            |
| Satış iskontoları (-)   | (126.243)               | (209.711)               |
| <b>Toplam</b>           | <b>2.123.440.868</b>    | <b>1.988.371.425</b>    |

##### b) Satışların Maliyeti

|                      | 1 Ocak - 31 Aralık 2021 | 1 Ocak - 31 Aralık 2020 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Taşeron giderleri    | (1.095.354.078)         | (1.204.249.842)         |
| Amortisman giderleri | (16.268.835)            | (7.399.309)             |
| <b>Toplam</b>        | <b>(1.111.622.913)</b>  | <b>(1.211.649.151)</b>  |

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Altınoran, Metrolife, Sinpaş Park, Queen Bomonti ve Finansşehir Palace yer alan ticari bölümlerin ve Gop AVM arsa, Beykoz arsası ve Halkalı Arsalarını yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. Stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 931.993.792 TL hasılat ve 225.136.228 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 24. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2021 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pazarlama giderleri (-)     | (71.507.052)               | (53.417.667)               |
| Genel yönetim giderleri (-) | (76.522.638)               | (38.195.139)               |
| <b>Toplam</b>               | <b>(148.029.690)</b>       | <b>(91.612.806)</b>        |

##### a) Pazarlama Giderleri Detayı

|                                   | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2021 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2020 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam giderleri                  | (20.306.267)               | (13.056.780)               |
| Personel giderleri                | (14.774.964)               | (14.473.171)               |
| Danışmanlık giderleri             | (16.403.934)               | (13.811.837)               |
| Komisyon giderleri                | (10.022.497)               | (4.904.829)                |
| Amortisman giderleri              | (807.379)                  | (726.765)                  |
| Satış ofisi giderleri             | (4.448.238)                | (2.368.184)                |
| Ulaşım giderleri                  | (545.313)                  | (476.172)                  |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (131.281)                  | (61.785)                   |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (554.546)                  | (1.208.580)                |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (236.052)                  | (392.098)                  |
| Haberleşme giderleri              | (170.034)                  | (322.234)                  |
| Noter giderleri                   | (107.455)                  | (267.426)                  |
| Bakım onarım giderleri            | (2.105.367)                | (452.245)                  |
| Dava ve icra giderleri            | (158.770)                  | (71.361)                   |
| Diğer giderler                    | (734.955)                  | (824.200)                  |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(71.507.052)</b>        | <b>(53.417.667)</b>        |

##### b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

|                               | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2021 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2020 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri            | (8.756.415)                | (8.737.731)                |
| Bağış ve yardımlar            | (738.930)                  | (267.368)                  |
| Vergi resim ve harç giderleri | (44.334.221)               | (6.740.103)                |
| Site yönetim giderleri        | (685.742)                  | (525.857)                  |
| Danışmanlık giderleri         | (8.660.958)                | (9.077.359)                |
| Amortisman giderleri          | (362.729)                  | (1.830.476)                |
| Ek idari harcamalar           | (6.998.830)                | (8.409.033)                |
| Ulaşım giderleri              | (551.480)                  | (430.070)                  |
| Yemek giderleri               | (364.904)                  | (285.875)                  |
| Ofis giderleri                | (647.865)                  | (951.432)                  |
| Elektrik, su ve gaz giderleri | (476.651)                  | (220.246)                  |
| Komisyon giderleri            | (2.727.702)                | (275.368)                  |
| Bakım Onarım Giderleri        | (406.685)                  | -                          |
| Diğer giderler                | (809.526)                  | (444.221)                  |
| <b>Toplam</b>                 | <b>(76.522.638)</b>        | <b>(38.195.139)</b>        |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| Niteliklerine Göre Giderler       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2020 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Müteahhit maliyeti                | (1.095.354.078)           | (1.204.249.842)           |
| Reklam giderleri                  | (20.306.267)              | (13.056.780)              |
| Personel giderleri                | (23.531.379)              | (23.210.902)              |
| Bağış ve yardımlar                | (738.930)                 | (267.368)                 |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (44.465.502)              | (6.801.888)               |
| Danışmanlık giderleri             | (25.064.892)              | (22.889.196)              |
| Site yönetim giderleri            | (685.742)                 | (525.857)                 |
| Amortisman giderleri              | (17.438.943)              | (9.956.550)               |
| Komisyon giderleri                | (12.750.199)              | (5.180.197)               |
| Ek idari harcamalar               | (6.998.830)               | (8.409.033)               |
| Satış ofisi giderleri             | (4.448.238)               | (2.368.184)               |
| Ulaşım giderleri                  | (1.096.793)               | (906.242)                 |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (712.703)                 | (612.344)                 |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (554.546)                 | (1.208.580)               |
| Yemek giderleri                   | (364.904)                 | (285.875)                 |
| Haberleşme giderleri              | (170.034)                 | (322.234)                 |
| Noter giderleri                   | (107.455)                 | (267.426)                 |
| Ofis giderleri                    | (647.865)                 | (951.432)                 |
| Bakım onarım giderleri            | (2.512.052)               | (452.245)                 |
| Dava ve icra giderleri            | (158.770)                 | (71.361)                  |
| Diğer giderler                    | (1.544.481)               | (1.268.421)               |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(1.259.652.603)</b>    | <b>(1.303.261.957)</b>    |

#### 26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                          | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Kambiyo karları          | 360.574.706        | 156.434.683        |
| Vade farkı gelirleri     | 33.962.347         | 44.881.092         |
| Tüfe Gelirleri           | 21.901.455         | 14.049.819         |
| Tahsil takip gelirleri   | 696.239            | 1.154.154          |
| Reeskont geliri          | 343.758.363        | 164.076.368        |
| Konusu kalmayan karşılık | 492.717            | 2.095.677          |
| Diğer gelirler           | 58.911.748         | 39.794.996         |
| <b>Toplam</b>            | <b>820.297.575</b> | <b>422.486.789</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Reeskont faiz gideri         | (357.801.628)        | (175.298.811)        |
| Teminat mektubu komisyonları | (1.329.926)          | (1.410.641)          |
| Kambiyo zararları            | (49.566.796)         | (58.662.019)         |
| Komisyon Gideri              | (22.342)             | -                    |
| Karşılık Gideri              | (1.857.448)          | -                    |
| Diğer giderler               | (47.777.901)         | (24.562.958)         |
| <b>Toplam</b>                | <b>(458.356.041)</b> | <b>(259.934.429)</b> |

#### 28. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. | 748.891        | 527.173        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>748.891</b> | <b>527.173</b> |

#### 29. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                               | 31.12.2021     | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Kar payı ve katılım gelirleri | 757.855        | 15.350         |
| <b>Toplam</b>                 | <b>757.855</b> | <b>15.350</b>  |

#### 30. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2021         | 31 Aralık 2020       |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Kur farkı gideri                    | (2.050.225.382)        | (962.944.273)        |
| Finansman gideri                    | (118.660.539)          | (17.576.039)         |
| Banka Komisyon Gideri               | (1.261.328)            | -                    |
| Türev işlemlerden gerçekleşen gider | -                      | (79.285)             |
| <b>Toplam</b>                       | <b>(2.170.147.249)</b> | <b>(980.599.597)</b> |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                       | 31 Aralık 2021     | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| Finansal yatırım değer artışı (Not 6) | 240.860.000        | -              |
| Menkul Kıymet Satış Karı              | 414.542.707        | -              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>655.402.707</b> | <b>-</b>       |

#### 32. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

#### 33. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                                                   | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2020 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 873.193.432               | 873.193.432               |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | 3.481.065.296             | 148.240.228               |
| <b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>                                | <b>3,9866</b>             | <b>0,1698</b>             |

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemi müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Şirket 31 Aralık 2021 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                     | 31.12.2021         |                   |                   |                    |                   |                    |                |             |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|----------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                                        | Alacaklar          |                   | Borçlar           |                    |                   | Alacaklar          |                | Borçlar     |                    |                    |
|                                                        | Kısa vadeli        |                   | Kısa vadeli       |                    |                   | Uzun vadeli        |                | Uzun Vadeli |                    |                    |
|                                                        | Ticari             | Ticari olmayan    | Ticari            | Ticari olmayan     | Finansal          | Ticari             | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan     | Finansal           |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                             | 343.477.130        | 58.920.488        | -                 | 119.213.266        | 68.725.798        | 164.378.024        | -              | -           | 581.689.762        | 355.917.646        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.            | 870.629            | 212.641           | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek    | 369.646            | 4.331.408         | 3.717.546         | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.             | -                  | -                 | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | 1.028.589          | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.       | 18.577.092         | -                 | 13.014.784        | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.            | -                  | 2.604.245         | 926.878           | -                  | -                 | -                  | -              | -           | 322.692            | -                  |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                       | -                  | -                 | 25.455            | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Servet GYO A.Ş.                                        | 2.886.323          | -                 | 221.986           | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                    | 123.638            | -                 | 1.366.998         | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                              | -                  | 1.865.006         | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Tasfiye Halindeki Bursa Koop.                          | -                  | 10.241            | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.                | -                  | 2.766.520         | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.                 | -                  | -                 | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | 27.754             | -                  |
| Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.           | 3.680.109          | 6.900.949         | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | 2.255              | -                 | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.       | 476.835            | -                 | 441.464           | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Kızılkum Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.           | -                  | -                 | 25.000            | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.     | -                  | 24.636            | -                 | -                  | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| Şahıs Ortaklar(*)                                      | 11.114             | -                 | -                 | 10.476.386         | -                 | -                  | -              | -           | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>370.474.771</b> | <b>77.636.134</b> | <b>19.740.111</b> | <b>129.689.652</b> | <b>68.725.798</b> | <b>164.378.024</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>583.068.797</b> | <b>355.917.646</b> |

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                  | 31 Aralık 2020     |                   |                   |                   |                    |                    |                |             |                  |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|------------------|--------------------|
|                                                     | Alacaklar          |                   | Borçlar           |                   |                    | Alacaklar          |                | Borçlar     |                  |                    |
|                                                     | Kısa vadeli        |                   | Kısa vadeli       |                   |                    | Uzun vadeli        |                | Uzun Vadeli |                  |                    |
|                                                     | Ticari             | Ticari olmayan    | Ticari            | Ticari olmayan    | Finansal           | Ticari             | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan   | Finansal           |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                          | 363.286.552        | 30.623.049        | 175               | -                 | 135.217.925        | 111.300.501        | -              | -           | -                | 126.398.881        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.         | 68.888             | 143.753           | -                 | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek | 211.150            | 494.200           | 337.440           | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.          | 10.551             | 67.021            | 18.434            | -                 | -                  | -                  | -              | -           | 1.028.583        | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.    | 12.459.959         | -                 | 8.227.701         | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.         | -                  | 4.884             | -                 | -                 | -                  | -                  | -              | -           | 262.954          | -                  |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                    | 64.605             | -                 | 849               | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Servet GYO A.Ş.                                     | 1.466.855          | -                 | 34.684            | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                 | -                  | -                 | 1.453.651         | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                           | 1.126.233          | -                 | 2.266.890         | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Tasfiye Halindeki Bursa Koop.                       | -                  | 9.283             | -                 | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.             | -                  | 2.766.520         | 5.268             | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.              | -                  | -                 | -                 | -                 | -                  | -                  | -              | -           | 27.754           | -                  |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.    | 14.290             | -                 | 20.322.513        | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.  | -                  | -                 | 258               | -                 | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| Şahıs Ortaklar(*)                                   | -                  | -                 | -                 | 10.476.386        | -                  | -                  | -              | -           | -                | -                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>378.709.083</b> | <b>34.108.710</b> | <b>32.667.863</b> | <b>10.476.386</b> | <b>135.217.925</b> | <b>111.300.501</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>1.319.291</b> | <b>126.398.881</b> |

Şirket, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıda açıklanmıştır.

| 1 Ocak - 31 Aralık 2021                             |                    |                      |                          |                       |                       |                            |                   |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 01.01.2021 - 31.12.2021                             | Satış<br>Gelirleri | Vade Farkı<br>Geliri | Satış Fiyat<br>İskontosu | Hakediş ve<br>Alımlar | Satış ve<br>Pazarlama | Genel Yönetim<br>Giderleri | Faiz<br>Giderleri | Diğer<br>Gelirler | Diğer<br>Giderler |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                          | 718.896.335        | 21.325.180           | 954.937                  | 25.237.971            | 660.767               | 11.533.663                 | 1.599.192         | 6.804.358         | 33.265.228        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.         |                    |                      |                          |                       |                       |                            |                   | 3.159             |                   |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek |                    |                      |                          |                       |                       | 4.380.660                  |                   | 134.803           |                   |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.          |                    |                      |                          |                       |                       |                            |                   | 20.023            | 26.231            |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.    | 6.603.992          |                      |                          |                       | 442.618               | 3.188.233                  |                   | 946.278           | 374.110           |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.         |                    |                      |                          |                       |                       | 545.818                    |                   | 9.264             |                   |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                    |                    |                      |                          |                       |                       |                            |                   | 71.576            | 277               |
| Servet GYO A.Ş.                                     | 170.000.000        |                      |                          |                       |                       |                            |                   | 9.392.561         | 355               |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                 |                    |                      |                          |                       |                       | 2.901.675                  |                   | 105.386           |                   |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                           |                    |                      |                          |                       | 1.290.380             | 2.110.242                  |                   |                   | 1.070.045         |
| Kızılbük GYO A.Ş.                                   | 1.734.625          |                      |                          |                       |                       | 337.091                    |                   | 8.322.629         |                   |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.    |                    |                      |                          |                       |                       |                            |                   | 377.208           |                   |
| Şahıs Ortaklar                                      |                    |                      |                          |                       |                       | 770.202                    |                   |                   |                   |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>897.234.952</b> | <b>21.325.180</b>    | <b>954.937</b>           | <b>25.237.971</b>     | <b>2.393.765</b>      | <b>25.767.583</b>          | <b>1.599.192</b>  | <b>26.187.245</b> | <b>34.736.246</b> |

(\*)Şirket, Arı Finansal Kiralama A.Ş.'den alacakları tahsilatlardaki gecikme nedeniyle 21.325.180 TL vade farkı hesaplamıştır. Arı Finansal Kiralama A.Ş. söz konusu vade farklarını nihai müşterilere yansıtılmak üzere fatura etmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2020                             |                    |                       |                    |                    |                         |                    |                   |                   |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 01.01.2020 - 31.12.2020                             | Satış Gelirleri    | Satış Fiyat İskontosu | Hakediş ve Alımlar | Satış ve Pazarlama | Genel Yönetim Giderleri | Faiz Giderleri     | Diğer Gelirler    | Diğer Giderler    |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                          | 819.054.791        | 13.110.951            | 114.298.592        | 720.234            | 992.204                 | 281.623.895        | 10.065.583        | 11.285.465        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.         | -                  | -                     | -                  | 1.042              | -                       | -                  | 88.578            | -                 |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek | -                  | -                     | -                  | -                  | 2.192.600               | -                  | 66.025            | -                 |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.          | 7.000              | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | 1.013             | 19.440            |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.    | 7.973.905          | -                     | -                  | 715                | 2.667.140               | -                  | 12.279            | 23.950            |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.        | -                  | -                     | -                  | -                  | 600                     | -                  | 17.691            | 10.705.504        |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | 71.979            | 14.671            |
| Servet GYO A.Ş.                                     | 3.000              | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | 1.733.613         | -                 |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                 | -                  | -                     | -                  | -                  | 2.409.174               | -                  | 48.150            | 212.847           |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                           | 3.800.000          | 3.800.000             | -                  | 3.993.173          | 3.193.405               | -                  | 1.901.200         | 3.734.275         |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.             | 17.955.180         | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | -                 | -                 |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | 12.110            | -                 |
| Şahıs Ortaklar                                      | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -                  | -                 | 722.171           |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>848.793.877</b> | <b>16.910.951</b>     | <b>114.298.592</b> | <b>4.715.164</b>   | <b>11.455.122</b>       | <b>281.623.895</b> | <b>14.018.220</b> | <b>26.718.323</b> |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Arı Finansal ile olan işlemler:

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

##### **Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                          | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2021 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2020 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar | 770.202                   | 7.072.577                 |
| <b>Toplam</b>                            | <b>770.202</b>            | <b>7.072.577</b>          |

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan gaydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### **a) Sermaye risk yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 16 açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 18 açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### a) Sermaye risk yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2021       | 31 Aralık 2020       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Borçlar                  | 5.931.210.942        | 5.094.147.890        |
| Eksi: Nakit ve nakit banzerleri | 182.152.173          | 70.613.039           |
| <b>Net Borç</b>                 | <b>5.749.058.769</b> | <b>5.023.534.851</b> |
| Toplam Özkaynak                 | 4.269.825.379        | 712.474.089          |
| Toplam Sermaye                  | 873.193.432          | 873.193.432          |
| <b>Özkaynak/borç oranı</b>      | <b>74,27%</b>        | <b>14,18%</b>        |

##### b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

##### b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2021                                                                             | Alacaklar      |              |                 |             | Bankalardaki<br>Mevduat ve<br>Katılım Hesapları |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----------------|-------------|-------------------------------------------------|
|                                                                                            | Ticari Alacak  |              | Diğer Alacaklar |             |                                                 |
|                                                                                            | İlişkili Taraf | Diğer Taraf  | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                                                 |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                  | 482.181.721    | 113.290.715  | 2.771.720       | 6.381.198   | 182.152.173                                     |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 |                |              |                 |             |                                                 |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 482.181.721    | 113.290.715  | 2.771.720       | 6.381.198   | 182.152.173                                     |
| B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar                                  | -              | -            | -               | -           | -                                               |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -              | -            | -               | -           | -                                               |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -              | -            | -               | -           | -                                               |
| -Vadesi geçmiş brüt defter değeri                                                          | 52.671.074     | 21.758.999   | -               | -           | -                                               |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                       | (52.671.074)   | (21.758.999) | -               | -           | -                                               |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b) Finansal risk faktörleri

##### b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

| 31 Aralık 2020                                                                                | Alacaklar         |              |                   |                | Bankalardaki<br>Mevduat ve<br>Katılım<br>Hesapları |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|----------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                               | Ticari Alacak     |              | Diğer Alacaklar   |                |                                                    |
|                                                                                               | İlişkili<br>Taraf | Diğer Taraf  | İlişkili<br>Taraf | Diğer<br>Taraf |                                                    |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski<br>(A+B+C+D)                      | 452.386.013       | 86.555.828   | 2.771.720         | 21.526.606     | 70.418.305                                         |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    |                   |              |                   |                |                                                    |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların net defter değeri | 452.386.013       | 86.555.828   | 2.771.720         | 21.526.606     | 70.418.305                                         |
| B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar                                     | -                 | -            | -                 | -              | -                                                  |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net<br>defter değeri            | -                 | -            | -                 | -              | -                                                  |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                  | -                 | -            | -                 | -              | -                                                  |
| -Vadesi geçmiş brüt defter değeri                                                             | 37.623.571        | 21.339.549   | -                 | -              | -                                                  |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                          | (37.623.571)      | (21.339.549) | -                 | -              | -                                                  |

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Şirket, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.2) Likidite risk yönetimi

##### Likidite riski tablosu:

| 31 Aralık 2021                              | Kayıtlı değeri       | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 Aydan Kısa       | 3-12 ay<br>arası   | 1 yıl - 5 yıl<br>arası | 5 yıl ve<br>üzeri    |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |                      |                                     |                    |                    |                        |                      |
| Finansal Borçlanmalar                       | 4.585.089.802        | 5.548.114.482                       | 184.453.185        | 407.344.623        | 2.727.844.508          | 2.228.472.165        |
| Ticari Borçlar                              | 174.544.142          | 176.188.049                         | 176.188.049        | -                  | -                      | -                    |
| Diğer Borçlar                               | 42.312.138           | 42.312.138                          | 42.312.138         | -                  | -                      | -                    |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                 | <b>4.801.946.082</b> | <b>5.766.614.669</b>                | <b>402.953.372</b> | <b>407.344.623</b> | <b>2.727.844.508</b>   | <b>2.228.472.165</b> |

| 31 Aralık 2020                              | Kayıtlı değeri       | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit akışı | 3 Aydan Kısa       | 3-12 ay<br>arası     | 1 yıl - 5 yıl<br>arası | 5 yıl ve<br>üzeri  |
|---------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------|
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |                      |                                     |                    |                      |                        |                    |
| Finansal Borçlanmalar                       | 4.087.107.688        | 4.627.542.191                       | 528.880.714        | 1.386.094.269        | 2.421.724.058          | 290.843.151        |
| Ticari Borçlar                              | 270.181.567          | 272.158.668                         | 272.158.668        | -                    | -                      | -                  |
| Diğer Borçlar                               | 40.841.699           | 40.841.699                          | 10.543.595         | 30.298.104           | -                      | -                  |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                 | <b>4.398.130.954</b> | <b>4.940.542.558</b>                | <b>811.582.977</b> | <b>1.416.392.373</b> | <b>2.421.724.058</b>   | <b>290.843.151</b> |

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

|                       | ABD Doları   |               | Avro         |               | GBP          |               |
|-----------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                       | Efektif Alış | Efektif Satış | Efektif Alış | Efektif Satış | Efektif Alış | Efektif Satış |
| <b>31 Aralık 2021</b> | 13,3197      | 13,3731       | 15,0761      | 15,1365       | 17,9541      | 18,0874       |

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

|                              | <b>31 Aralık 2021</b>  | <b>31 Aralık 2020</b>  |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 773.378.433            | 116.562.143            |
| Yükümlülükler                | (4.366.422.197)        | (3.731.689.768)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(3.593.043.764)</b> | <b>(3.615.127.625)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

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

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

|                                  | ABD<br>Doları        | Avro                 | GBP          | TL Karşılığı           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|------------------------|
| <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> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

|                                   | 31 Aralık 2021         | 31 Aralık 2020         |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (891.768.487)          | (1.000.384.429)        |
| Avro Karşısında                   | (2.701.265.730)        | (2.614.737.948)        |
| GBP Karşısında                    | (9.547)                | (5.249)                |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(3.593.043.764)</b> | <b>(3.615.127.625)</b> |

#### Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artış ifade eder.

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

|                                                                | Kar / Zarar                              |                                           | Özkaynaklar                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>değer<br>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>                        |

##### b.3.2) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı sabit faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 45.850.898 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2020: 40.871.077 TL).

##### Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 476.443.236 TL fazla, 476.443.236 TL az (31 Aralık 2020: 249.484.379 TL fazla, 249.484.379 TL az) olacaktı.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.2) Faiz oranı riski (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2021                      | Duyarlılık<br>Analizi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Kar Etkisi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Zarar Etkisi |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| I Tower                             | 10%                   | 8.886.700                                       | (8.886.700)                                       |
| Aydos Country                       | 10%                   | 6.994.553                                       | (6.994.553)                                       |
| Ege Boyu                            | 10%                   | 1.119.139                                       | (1.119.139)                                       |
| Aquacity                            | 10%                   | 1.704.725                                       | (1.704.725)                                       |
| İncek Life                          | 10%                   | 76.000                                          | (76.000)                                          |
| İncek Blue                          | 10%                   | 3.380.000                                       | (3.380.000)                                       |
| Bursa Modern                        | 10%                   | 4.175.000                                       | (4.175.000)                                       |
| İstanbul Sarayları                  | 10%                   | 2.351.600                                       | (2.351.600)                                       |
| Gop Bina                            | 10%                   | 2.523.500                                       | (2.523.500)                                       |
| Ege Yakası                          | 10%                   | 807.490                                         | (807.490)                                         |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi       | 10%                   | 9.733.000                                       | (9.733.000)                                       |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi | 10%                   | 27.109.500                                      | (27.109.500)                                      |
| Ankara Güney Park Arazisi           | 10%                   | 186.434.000                                     | (186.434.000)                                     |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )             | 10%                   | 93.768.000                                      | (93.768.000)                                      |
| Halkalı ( Arsa )                    | 10%                   | 1.013.429                                       | (1.013.429)                                       |
| Alacaatlı ( Arsa )                  | 10%                   | 1.412.000                                       | (1.412.000)                                       |
| Ankara Polatlı(Arsa)                | 10%                   | 8.424.000                                       | (8.424.000)                                       |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM)         | 10%                   | 34.648.000                                      | (34.648.000)                                      |
| Beykoz (Arsa)                       | 10%                   | 32.254.100                                      | (32.254.100)                                      |
| Çankaya Ege Vadisi                  | 10%                   | 7.319.000                                       | (7.319.000)                                       |
| Queen Bomonti                       | 10%                   | 2.346.000                                       | (2.346.000)                                       |
| Finansşehir Palace                  | 10%                   | 7.614.500                                       | (7.614.500)                                       |
| Altınoran                           | 10%                   | 11.661.000                                      | (11.661.000)                                      |
| Metrolife                           | 10%                   | 15.557.000                                      | (15.557.000)                                      |
| Sinpaş Park                         | 10%                   | 5.131.000                                       | (5.131.000)                                       |
| <b>Toplam</b>                       |                       | <b>476.443.236</b>                              | <b>(476.443.236)</b>                              |

  

| 31 Aralık 2020                                      | Duyarlılık<br>Analizi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Kar Etkisi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Zarar Etkisi |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| I Tower                                             | 10%                   | 5.734.500                                       | (5.734.500)                                       |
| Aydos Country                                       | 10%                   | 4.197.000                                       | (4.197.000)                                       |
| Ege Boyu                                            | 10%                   | 720.500                                         | (720.500)                                         |
| Aquacity                                            | 10%                   | 1.202.500                                       | (1.202.500)                                       |
| İncek Life                                          | 10%                   | 38.000                                          | (38.000)                                          |
| İncek Blue                                          | 10%                   | 1.278.400                                       | (1.278.400)                                       |
| Bursa Modern                                        | 10%                   | 2.197.000                                       | (2.197.000)                                       |
| İstanbul Sarayları                                  | 10%                   | 1.483.000                                       | (1.483.000)                                       |
| Gop Bina                                            | 10%                   | 1.230.000                                       | (1.230.000)                                       |
| Ege Yakası                                          | 10%                   | 417.000                                         | (417.000)                                         |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                       | 10%                   | 4.558.500                                       | (4.558.500)                                       |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.      | 10%                   | 11.910.000                                      | (11.910.000)                                      |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)         | 10%                   | 6.100.000                                       | (6.100.000)                                       |
| Starium Avm                                         | 10%                   | 9.950.500                                       | (9.950.500)                                       |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | 10%                   | 53.370.568                                      | (53.370.568)                                      |
| Ankara Güney Park Arazisi                           | 10%                   | 84.166.500                                      | (84.166.500)                                      |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                             | 10%                   | 26.733.000                                      | (26.733.000)                                      |
| Halkalı ( Arsa )                                    | 10%                   | 11.588.411                                      | (11.588.411)                                      |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                            | 10%                   | 6.560.000                                       | (6.560.000)                                       |
| Alacaatlı ( Arsa )                                  | 10%                   | 693.500                                         | (693.500)                                         |
| Ankara Polatlı(Arsa)                                | 10%                   | 1.965.000                                       | (1.965.000)                                       |
| Çankaya Ege Vadisi                                  | 10%                   | 3.781.000                                       | (3.781.000)                                       |
| Queen Bomonti                                       | 10%                   | 621.000                                         | (621.000)                                         |
| Finansşehir Palace                                  | 10%                   | 3.533.500                                       | (3.533.500)                                       |
| Altınoran                                           | 10%                   | 5.455.000                                       | (5.455.000)                                       |
| <b>Toplam</b>                                       |                       | <b>249.484.379</b>                              | <b>(249.484.379)</b>                              |

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 36. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| Finansal Varlıklar            | 1. Seviye | 31 Aralık 2021 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam               |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
|                               |           | 2. Seviye                                                 | 3. Seviye |                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 4.764.432.360                                             | -         | 4.764.432.360        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-</b>  | <b>4.764.432.360</b>                                      | <b>-</b>  | <b>4.764.432.360</b> |

| Finansal Varlıklar            | 1. Seviye | 31 Aralık 2020 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam               |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
|                               |           | 2. Seviye                                                 | 3. Seviye |                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 2.494.843.787                                             | -         | 2.494.843.787        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>-</b>  | <b>2.494.843.787</b>                                      | <b>-</b>  | <b>2.494.843.787</b> |

#### 37. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 156.600 TL'dir. (31.12.2020 :136.650 TL)

#### 38. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

19.08.2021 tarihli Finansal Duran Varlık edinimine ilişkin KAP duruyurusunda Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. için bir şirket değerlendirme raporu hazırlanmasına başlandığı, tamamlandığında ayrıca duyuru yapılacağı belirtilmiş olup henüz değerlendirme raporu tamamlanmadığından duyuru yapılmamıştır. Bknz. Dipnot 14.

## SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

|   | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                                              | İlgili Düzenleme                   | 31 Aralık 2021<br>(TL) | 31 Aralık 2020<br>(TL) |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                               | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 742.152.173            | 70.613.039             |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma<br>Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci<br>Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 6.508.389.415          | 4.605.372.912          |
| C | İştirakler                                                                                                                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 1.581.717.665          | 14.648.310             |
|   | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                 | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)  | -                      | -                      |
|   | Diğer Varlıklar                                                                                                                                                                                                                                 |                                    | 1.368.777.068          | 1.115.987.718          |
| D | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                         | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>10.201.036.321</b>  | <b>5.806.621.979</b>   |
| E | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                                | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 4.585.089.802          | 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     | 4.269.825.379          | 712.474.089            |
|   | Diğer Kaynaklar                                                                                                                                                                                                                                 |                                    | 1.335.644.754          | 996.563.816            |
| D | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                         | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>10.201.036.321</b>  | <b>5.806.621.979</b>   |

|    | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                  | İlgili Düzenleme                    | 31 Aralık 2021<br>(TL) | 31 Aralık 2020<br>(TL) |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık                                                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -                      | -                      |
| 1  | Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                                                            |                                     |                        |                        |
| A  | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma                                        | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 55.800.413             | 70.613.039             |
| 2  | Hesabı                                                                                              |                                     |                        |                        |
|    | ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı                                                       |                                     |                        |                        |
| A  | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                      | -                      |
| A  | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı                                                         | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                      | -                      |
| 4  | Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                                                |                                     |                        |                        |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                        | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c) | 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      | 212.634.374            | 207.801.097            |
| 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)  | 520.978.077            | 71.094.363             |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

|   | Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                 | İlgili Düzenleme                       | Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran | 31 Aralık 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/c       | 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            | 63,80%         | 79,31%         |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 22,78%         | 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            | 2,76%          | 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           | 112,61%        | 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            | 0,55%          | 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            | 5,11%          | 1,22%          |

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “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. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.