

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

| İÇİNDEKİLER   | SAYFA       |
|---|-------------|
| <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>6-63</b> |
| NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                     | 6-7         |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                  | 7-27        |
| NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....   | 27          |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                      | 29          |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....  | 29-31       |
| NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                      | 31-32       |
| NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                    | 32          |
| NOT 8 DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                      | 33          |
| NOT 9 STOKLAR.....  | 34          |
| NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....                     | 34          |
| NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                | 34-36       |
| NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....   | 36-37       |
| NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                | 37-38       |
| NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                  | 38-40       |
| NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR .....                 | 40-41       |
| NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....                               | 42          |
| NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....                                       | 42          |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....                | 42          |
| NOT 19 ERTELENMİŞ GELİRLER.....   | 43          |
| NOT 20 ÖZKAYNAKLAR .....  | 43-46       |
| NOT 21 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                              | 46          |
| NOT 22 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....                          | 46-47       |
| NOT 23 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                   | 48          |
| NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....                            | 48          |
| NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....                           | 49          |
| NOT 26 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                    | 49          |
| NOT 27 FİNANSAL GELİRLER.....   | 49          |
| NOT 28 FİNANSAL GİDERLER.....   | 49          |
| NOT 29 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                               | 50          |
| NOT 30 PAY BAŞINA KAZANÇ.....   | 50          |
| NOT 31 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                   | 51-55       |
| NOT 32 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..... | 55-63       |
| NOT 33 FİNANSAL ARAÇLAR .....   | 64          |
| NOT 34 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                           | 64          |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                   | 65-66       |

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| Dipnot Referansları  | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018 |
|--|---|---|
| <b>VARLIKLAR</b>   |   |   |
| <b>Dönen Varlıklar</b>   | <b>2.735.896.980</b>                      | <b>2.638.849.352</b>                      |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      | 69.748.254                                | 8.001.399                                 |
| Finansal Yatırımlar  | -   | -   |
| Ticari Alacaklar   | 463.084.642                               | 766.674.682                               |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         | 404.898.346                               | 590.623.817                               |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 | 58.186.296                                | 176.050.865                               |
| Diğer Alacaklar  | 79.805.528                                | 19.934.370                                |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          | -   | -   |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  | 79.805.528                                | 19.934.370                                |
| Türev Araçlar  | 79.285                                    | -   |
| Stoklar  | 1.716.529.874                             | 1.520.174.989                             |
| Peşin Ödenmiş Giderler   | 278.588.094                               | 202.162.831                               |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler           | 278.588.094                               | 202.162.831                               |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                         | 4.647                                     | 41.224                                    |
| Diğer Dönen Varlıklar  | 128.056.656                               | 121.859.857                               |
| <b>Duran Varlıklar</b>   | <b>2.534.378.352</b>                      | <b>2.359.366.647</b>                      |
| Ticari Alacaklar   | 103.221.772                               | 57.586.681                                |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         | 99.502.791                                | 53.297.454                                |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 | 3.718.981                                 | 4.289.227                                 |
| Diğer Alacaklar  | 978.865                                   | 982.319                                   |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          | -   | -   |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  | 978.865                                   | 982.319                                   |
| Stoklar  | 604.220.277                               | 883.649.719                               |
| Peşin Ödenmiş Giderler   | 41.382                                    | 2.348.171                                 |
| Finansal Yatırımlar  | -   | -   |
| Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar                     | 13.579.237                                | 12.635.020                                |
| İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 72.541.900                                | 72.496.193                                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                  | 1.699.044.059                             | 1.291.181.712                             |
| Maddi Duran Varlıklar  | 18.128.585                                | 22.313.433                                |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                  | 767.928                                   | 943.399                                   |
| Kiralama Hakkı Varlıklar                                       | 21.854.347                                | -   |
| Diğer Duran Varlıklar  | -   | 15.230.000                                |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>  | <b>5.270.275.332</b>                      | <b>4.998.215.999</b>                      |

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|   | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018 |
|---|---------------------|---|---|
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                     |   |   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>  |                     | <b>1.907.430.891</b>                      | <b>1.378.325.313</b>                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları  |                     | 1.527.926.632                             | 1.123.649.408                             |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                    |                     | 107.180.639                               | 111.094.605                               |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları            |                     | 1.420.745.993                             | 1.012.554.803                             |
| Ticari Borçlar  |                     | 182.714.695                               | 141.967.185                               |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar   |                     | 22.649.290                                | 6.312.940                                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar   |                     | 160.065.405                               | 135.654.245                               |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar  |                     | 2.321.549                                 | 3.664.955                                 |
| Diğer Borçlar   |                     | 11.190.782                                | 32.944.913                                |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar  |                     | 11.134.904                                | 32.881.050                                |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  |                     | 55.878                                    | 63.863                                    |
| Ertelenmiş Gelirler   |                     | 176.068.479                               | 67.467.971                                |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   |                     | 2.923.707                                 | 2.657.131                                 |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                           |                     | 2.923.707                                 | 2.657.131                                 |
| Türev Araçlar   |                     | -   | 3.544.958                                 |
| - Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar  |                     | -   | 3.544.958                                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler   |                     | 4.285.047                                 | 2.428.792                                 |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                              |                     | 4.285.047                                 | 2.428.792                                 |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>  |                     | <b>2.800.176.655</b>                      | <b>3.270.150.264</b>                      |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar  |                     | 2.170.579.460                             | 2.130.265.153                             |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar  |                     | 147.739.476                               | 195.485.995                               |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                    |                     | 2.022.839.984                             | 1.934.779.158                             |
| Ticari Borçlar  |                     | 306.142                                   | -   |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar   |                     | 306.142                                   | -   |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar   |                     | -   | -   |
| Diğer Borçlar   |                     | 38.670.907                                | 35.302.494                                |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar  |                     | -   | -   |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  |                     | 38.670.907                                | 35.302.494                                |
| Ertelenmiş Gelirler   |                     | 586.348.191                               | 1.100.807.335                             |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |                     | 4.271.955                                 | 1.262.342                                 |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                           |                     | 4.271.955                                 | 1.262.342                                 |
| Türev Araçlar   |                     | -   | 2.512.940                                 |
| - Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar  |                     | -   | 2.512.940                                 |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |                     | <b>562.667.786</b>                        | <b>349.740.422</b>                        |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>  |                     | <b>562.667.786</b>                        | <b>349.740.422</b>                        |
| Ödenmiş Sermaye   |                     | 873.193.432                               | 873.193.432                               |
| Sermaye Düzeltme Farkları   |                     | 212.888.864                               | 212.888.864                               |
| 'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi                    |                     | 71.608.628                                | 71.608.628                                |
| Birleşme Denklemine Hesabı  |                     | (417.611.352)                             | (417.611.352)                             |
| Geri Alınmış Paylar (-)   |                     | (81.290.459)                              | (81.290.459)                              |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar  |                     | 62.419.923                                | 62.419.923                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |                     | (4.559.157)                               | (1.136.836)                               |
| Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)   |                     | (4.559.157)                               | (1.136.836)                               |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                       |                     | (4.559.157)                               | (1.136.836)                               |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)    |                     | -   | -   |
| Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)                                 |                     | -   | -   |
| -Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan                               |                     | -   | -   |
| Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)  |                     | -   | -   |
| Yabancı Para Çevrim Farkları  |                     | -   | -   |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler   |                     | 108.855.373                               | 108.855.373                               |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları  |                     | (479.187.149)                             | (283.019.404)                             |
| Net Dönem (Zararı) / Karı   |                     | 216.349.683                               | (196.167.747)                             |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>   |                     | <b>5.270.275.332</b>                      | <b>4.998.215.999</b>                      |

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>  | <b>Dipnot Referansları</b> | <b>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2019</b> | <b>Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2018</b> |
|--|----------------------------|---|---|
| Hasılat  |                            | 1.697.294.898   | 398.573.820   |
| Satışların Maliyeti (-)  |                            | (1.155.394.661)   | (317.982.762)   |
| <b>BRÜT KAR</b>  |                            | <b>541.900.237</b>                                      | <b>80.591.058</b>                                       |
| Pazarlama Giderleri (-)  |                            | (80.383.550)  | (74.800.713)  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)  |                            | (41.255.198)  | (59.375.632)  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları                                |                            | 167.015.259   | 640.403.259   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler   |                            | 269.738.059   | 282.391.498   |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                       |                            | (163.246.211)   | (36.245.670)  |
| <b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>   |                            | <b>693.768.596</b>                                      | <b>832.963.800</b>                                      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler  |                            | -   | 2.699.691   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)  |                            | -   | -   |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar |                            | 944.217   | -   |
| <b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>                 |                            | <b>694.712.813</b>                                      | <b>835.663.491</b>                                      |
| Finansal Gelirler  |                            | 6.160.418   | 30.198.896  |
| Finansal Giderler (-)  |                            | (484.523.548)   | (1.062.030.134)   |
| <b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>                              |                            | <b>216.349.683</b>                                      | <b>(196.167.747)</b>                                    |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri</b>                             |                            |   |   |
| Dönem vergi gelir/gideri   |                            |   |   |
| Ertelenmiş vergi gelir/gideri  |                            |   |   |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>                              |                            | <b>216.349.683</b>                                      | <b>(196.167.747)</b>                                    |
| <b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>   |                            | <b>216.349.683</b>                                      | <b>(196.167.747)</b>                                    |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>   |                            |   |   |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                          |                            | ,2478   | (,2247)   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>  |                            |   |   |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                      |                            | <b>(3.422.321)</b>                                      | <b>(757.221)</b>  |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)                |                            | (3.422.321)   | (757.221)   |
| <b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>                    |                            | <b>-</b>  | <b>-</b>  |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları            |                            | -   | -   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>  |                            | <b>(3.422.321)</b>                                      | <b>(757.221)</b>  |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>   |                            | <b>212.927.362</b>                                      | <b>(196.924.968)</b>                                    |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|   | 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>Sınıflandırılacak Birikmiş<br>Diğer<br>Kapsamlı Gelir ve<br>Giderler | Kar veya<br>Zararda Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelir ve Giderler | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Birikmiş Karlar       |                            | Özkaynak<br>Toplamı  |                    |
|---|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------|--|---|---|--|-----------------------|----------------------------|----------------------|--------------------|
|   |                    |                                   |                                    |                        |  | Finansal Varlık Değer<br>Artış Fonu   | Tanımlanmış fayda<br>planları yeniden ölçüm<br>kayıpları  |  | Geçmiş<br>Yıllar Karı | Net Dönem<br>(Zararı)/Karı |                      |                    |
| <b>1 Ocak 2018</b>                        | <b>600.000.000</b> | <b>252.561.921</b>                | <b>71.608.628</b>                  | <b>(5.664.156)</b>     | <b>62.419.923</b>                            | -   | (379.615)   | <b>119.399.365</b>                           | <b>(10.948.357)</b>   | -                          | <b>(242.615.040)</b> | <b>846.382.669</b> |
| Transferler                               | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | (242.615.040)         | -                          | 242.615.040          | -                  |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi           | 273.193.432        | (39.673.057)                      | (417.611.352)                      | -                      | -  | -   | -   | (10.543.992)                                 | 10.543.993            | -                          | -                    | (184.090.976)      |
| Payların Geri Alım İşlemleri              | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | -                  |
| Nedeniyle Meydana Gelen Artış<br>(Azalış) | -                  | -                                 | -                                  | (75.626.303)           | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | (75.626.303)       |
| Kar Payları                               | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | (40.000.000)          | -                          | -                    | (40.000.000)       |
| Toplam kapsamlı gelir                     | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | (757.221)   | -  | -                     | -                          | (196.167.747)        | (196.924.968)      |
| <b>31 Aralık 2018</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>(1.136.836)</b>  | <b>108.855.373</b>                           | <b>(283.019.404)</b>  | -                          | <b>(196.167.747)</b> | <b>349.740.422</b> |
| <b>1 Ocak 2019</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>(1.136.836)</b>  | <b>108.855.373</b>                           | <b>(283.019.404)</b>  | -                          | <b>(196.167.747)</b> | <b>349.740.422</b> |
| Transferler                               | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | (196.167.747)         | -                          | 196.167.747          | -                  |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi           | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | -                  |
| Payların Geri Alım İşlemleri              | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | -                  |
| Nedeniyle Meydana Gelen Artış<br>(Azalış) | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | -                  |
| Kar Payları                               | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | -   | -  | -                     | -                          | -                    | -                  |
| Toplam kapsamlı gelir                     | -                  | -                                 | -                                  | -                      | -  | -   | (3.422.321)   | -  | -                     | -                          | 216.349.683          | 212.927.362        |
| <b>31 Aralık 2019</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>(4.559.157)</b>  | <b>108.855.373</b>                           | <b>(479.187.151)</b>  | -                          | <b>216.347.602</b>   | <b>562.667.784</b> |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|  | Dipnot Referansları | 1 Ocak - 31 Aralık 2019 | 1 Ocak - 31 Aralık 2018 |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |                     | <b>77.708.116</b>       | <b>(129.162.946)</b>    |
| <b>Dönem Karı/zararı</b>   |                     | <b>216.349.683</b>      | <b>(196.167.747)</b>    |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>  |                     | <b>3.643.906</b>        | <b>(548.171.322)</b>    |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler   |                     | 330.435.574             | 426.320.446             |
| Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                         |                     | (79.285)                | (29.930.752)            |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler   |                     | 105.868.917             | 43.527.827              |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler  |                     | 7.044.525               | 5.604.434               |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler   |                     | (146.131)               | (95.310.565)            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                 |                     | (146.131)               | (95.310.565)            |
| - Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler   |                     | -                       | -                       |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler |                     | -                       | (257.109.521)           |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         |                     | -                       | -                       |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler  |                     | (438.535.477)           | (641.273.191)           |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                              |                     | (438.535.477)           | (641.273.191)           |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         |                     | (944.217)               | -                       |
| Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler  |                     | -                       | -                       |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler  |                     | -                       | -                       |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>   |                     | <b>(140.942.066)</b>    | <b>615.713.130</b>      |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   |                     | 257.954.949             | (12.407.394)            |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   |                     | 41.053.652              | 3.104.138               |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler  | 4                   | 107.353.834             | 236.814.516             |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler   |                     | (74.118.474)            | (71.858.450)            |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış   |                     | (405.858.636)           | 395.236.284             |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler   |                     | (67.327.391)            | 64.824.036              |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler                                     |                     | -                       | -                       |
| - Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler                                 |                     | -                       | -                       |
| -  |                     | -                       | -                       |
| -  |                     | -                       | -                       |
| -  |                     | -                       | -                       |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>   |                     | <b>79.051.523</b>       | <b>(128.625.939)</b>    |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       | 15                  | (1.343.407)             | (537.007)               |
| Alınan kar payları   |                     | -                       | -                       |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>   |                     | <b>6.098.963</b>        | <b>(540.271.272)</b>    |
| Alınan temettüler  |                     | -                       | 2.324.691               |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları                             |                     | (45.707)                | -                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 12-13               | (617.053)               | -                       |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                      | 12-13               | 367.870                 | (13.980.149)            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net  |                     | 6.393.853               | (528.615.814)           |
| Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi   |                     | -                       | -                       |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>   |                     | <b>(22.060.224)</b>     | <b>640.415.413</b>      |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri   | 5                   | 1.532.422.013           | 1.172.903.305           |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları   |                     | (1.507.688.838)         | (449.228.209)           |
| Alınan kar payları   |                     | -                       | 268.144                 |
| Türev araçlardan nakit çıkışları   |                     | (6.057.898)             | -                       |
| Ödenen faizler   |                     | (40.735.501)            | (43.527.827)            |
| Ödenen temettüler  |                     | -                       | (40.000.000)            |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>               |                     | <b>61.746.855</b>       | <b>(29.018.806)</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>61.746.855</b>       | <b>(29.018.806)</b>     |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | <b>4</b>            | <b>8.001.399</b>        | <b>37.020.205</b>       |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>  | <b>4</b>            | <b>69.748.254</b>       | <b>8.001.399</b>        |

İlişkili dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 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 2019 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 236 kişidir (31 Aralık 2018: 248). 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 10 Mart 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

#### **Bağlı ortaklıklar**

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi  
("Samandıra Mobilya")

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

Sinpaş CO.

#### **Faaliyet Konusu**

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

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 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 (Devamı)

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

#### *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 bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

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

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 10 Mart 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

##### b TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel 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/IFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) esas alınmıştır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 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)

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

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

##### 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.

#### 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 2019 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

- a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:
- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
  - **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"**; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.  
TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- **TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler”;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
  - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”;
- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”;
- TMS 12, “Gelir Vergileri”;
- TMS 23, “Borçlanma Maliyetleri”;

#### b) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
  - Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

#### c) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Açıklanan yeni ve revize muhasebe standart ve yorumlarının Şirket muhasebe politikalarında önemli bir etkisi olmayacağı beklenmektedir.

#### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerinde yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

#### TFRS 9 - Finansal araçlar

Şirket, TMS 39'un yerini alan TFRS 9 “Finansal araçlar” standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. Standarttaki değişikliğin Şirket'in finansalları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi bulunmamaktadır:

| <b>Finansal varlıklar</b>     | <b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b> | <b>TFRS 9' göre yeni sınıflandırma</b> |
|-------------------------------|---|--|
| Nakit ve nakit benzerleri     | Krediler ve alacaklar                     | İtfa edilmiş maliyet                   |
| Ticari alacaklar              | Krediler ve alacaklar                     | İtfa edilmiş maliyet                   |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> | <b>TMS 39'a göre önceki sınıflandırma</b> | <b>TFRS 9' göre yeni sınıflandırma</b> |
| Ticari borçlar                | İtfa edilmiş maliyet                      | İtfa edilmiş maliyet                   |

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket'in TFRS 9'un yeni beklenen kredi zararları modeline tabi olan finansal varlıkları aşağıdaki gibidir:

- devam eden inşaat kontratlarına ilişkin sözleşme varlıkları

Şirket, TFRS 9 ile beraber değer düşüklüğü metodolojisini tüm varlık sınıfları için değerlendirmiş ve belirlenen değer düşüklüğü zararının önemli büyüklükte olmadığını tespit etmiştir.

#### *Ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları*

Şirket, TFRS 9'daki beklenen kredi zararlarını hesaplamak için kolaylaştırılmış yaklaşımı uygulamak üzere tüm ticari alacakları ve sözleşme varlıkları için ömür boyu beklenen zarar karşılığını hesaplar.

Beklenen kredi zararlarını ölçmek için, ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları, benzer kredi riski özelliklerine ve gecikme günlerine göre gruplandırılmıştır. Sözleşme varlıkları faturalanmamış devam eden işlerle ilgilidir ve aynı tür sözleşmeler için ticari alacaklar ile aynı risk özelliklerine sahiptir. Şirket, bu nedenle, ticari alacaklar için beklenen zarar oranlarının, sözleşme varlıklarının zarar oranlarına makul bir şekilde yakınsadığı sonucuna varmıştır.

#### *İtfa edilmiş maliyetiyle ölçülen diğer finansal varlıklar*

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir. Bunlarla birlikte ticari alacaklar içerisinde yer alan, kabili rücu faktoring işlemleri kapsamında faktoring şirketlerinden tahsil edilen ticari alacaklar, söz konusu alacaklara ilişkin tahsilat riski devredilmediğinden itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

###### TFRS 15 - Müşteri sözleşmelerinden hasılat

Şirket, TMS 18, “Hasılat” ve TMS 11, “İnşaat sözleşmeleri”nin yerini alan TFRS 15, “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat” standardını kümülatif etki methodology ile ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla değerlendirmiştir. TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” standardındaki değişikliğin Şirket’in 1 Ocak 2019 itibarıyla birikmiş karı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

###### Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi,
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi,
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması,
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi,
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi,

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket’in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

##### 2.5 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olması ile değerlendirilmektedir.

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

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

Net gerçekleştirilebilir 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.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olması ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

|                 | <u>Ekonomik ömrü</u> |
|-----------------|----------------------|
| Binalar         | 50 yıl               |
| Taşıtlar        | 5 yıl                |
| Demirbaşlar     | 4-5 yıl              |
| Özel Maliyetler | 5 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.

#### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### 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, oluştuğu 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.

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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### 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 kullanılmak 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 kullanılmak suretiyle 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 ölçülebilir 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.

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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### 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.

###### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### 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 belgeler. 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 belgeler. 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 dövizle 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.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- 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,

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### 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.

###### 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 var olduğu kabul edilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 politikalarının özeti (Devamı)

###### **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 sınıra 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.

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

### **31 ARALIK 2019 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 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 temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

##### **2.6 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 2019 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 Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Harmoni 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

| <b>31 Aralık 2019</b>                          | <b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b> | <b>Değerleme Yöntemi</b> | <b>Emsal m<sup>2</sup> Değeri TL (Tam)</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------|--|
| I Tower  | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 16.875                                     |
| Aydos Country                                  | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 5.200                                      |
| Ege Boyu                                       | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 12.150                                     |
| Aquacity                                       | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 4.391                                      |
| İncek Life                                     | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 5.381                                      |
| İncek Blue                                     | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 4.432                                      |
| Bursa Modern                                   | 2 Ocak 2020                    | Pazar yaklaşımı          | 4.385                                      |
| İstanbul Sarayları                             | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 5.752                                      |
| Gop Bina                                       | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 4.848                                      |
| Ege Yakası                                     | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 10.300                                     |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB          | 30 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 6.528                                      |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 2.380                                      |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)    | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 4.640                                      |
| Starium Avm 56.BB                              | 30 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 6.870                                      |
| Beykoz   | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 4.342                                      |
| Ümraniye Çakmak                                | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 9.814                                      |
| Ankara Güneypark                               | 27 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 2.176                                      |
| Halkalı Arazisi                                | 8 Ocak 2020                    | Pazar yaklaşımı          | 4.332                                      |
| Bursa Osmangazi Arsa                           | 2 Ocak 2020                    | Pazar yaklaşımı          | 4.385                                      |
| Alacaatlı Arsa                                 | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 3482                                       |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 30 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 7.592                                      |
| Queen Bomonti                                  | 31 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 15.269                                     |
| Finansşehir Palace                             | 30 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 7.546                                      |
| Altınoran                                      | 30 Aralık 2019                 | Pazar yaklaşımı          | 6.448                                      |

| <b>31 Aralık 2018</b>                              | <b>Ekspertiz Raporu Tarihi</b> | <b>Değerleme Yöntemi</b> | <b>Emsal m<sup>2</sup> Değeri TL (Tam)</b> |
|--|--------------------------------|--------------------------|--|
| I Tower  | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 14.490                                     |
| Aydos Country                                      | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 3.731                                      |
| Ege Boyu   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 10.800                                     |
| Aquacity   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 4.449                                      |
| İncek Life   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 5.123                                      |
| İncek Blue   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 4.310                                      |
| Bursa Modern                                       | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 2.616                                      |
| İstanbul Sarayları                                 | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 3.534                                      |
| Gop Bina   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 5.320                                      |
| Ege Yakası   | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 6.695                                      |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB              | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 6.088                                      |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.     | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 1.928                                      |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)        | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 3.700                                      |
| Starium Avm 56.BB                                  | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 6.651                                      |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hotel,Devremülk Yatırımı) | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 1.500                                      |
| Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi     | 8 Ocak 2019                    | Pazar yaklaşımı          | 5.213                                      |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

- i. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 4 adet dükkan, 25 adet rezidans bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0400 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.785.000 TL olarak belirlenmiştir. (Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18\_400\_258 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.395.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0394 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.380.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018\_KD\_0049 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.760.000 TL olarak belirlenmiştir).

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parsel, Sinpaş Aqua City 2010 Projesinde yer alan 9 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0393 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.650.000 TL olarak belirlenmiştir. (Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018\_KD\_0046 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.100.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2019 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 hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 336.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 312.500 TL olarak belirlenmiştir).

- v. Şirket'in 31 Aralık 2019 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 Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019\_M\_0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 18.245.000 TL olarak belirlenmiştir. (Harmoni Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18\_400\_256 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.985.000 TL olarak belirlenmiştir)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

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

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 Adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0395 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.490.000 TL olarak belirlenmiştir.(Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018\_KD\_0050 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 12.605.000 TL olarak belirlenmiştir).

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2019 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 A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1910072 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.653.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810012 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.740.000 TL olarak belirlenmiştir).

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Halkalı İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2019\_M\_0392 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.785.000 TL olarak belirlenmiştir (Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 2018\_KD\_0047 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.470.000 TL olarak belirlenmiştir).

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910071 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 11.307.000 TL olarak belirlenmiştir (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810016 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.320.000 TL olarak belirlenmiştir).

- x. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 22 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0402 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.863.000 TL olarak belirlenmiştir.( Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve 18\_400\_254 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 44.228.486 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

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

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşısı Projesine ait 40 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 39.952.000 TL olarak belirlenmiştir.( Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1800001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 44.000.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 ve 8 Parselde bulunan Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910083 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 112.555.000 TL olarak belirlenmiştir.( Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810010 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 106.663.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 9 Parselde bulunan Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları) projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0389 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 50.100.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Starium AVM projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910082 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 87.573.100 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810006 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 80.463.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada, 4-5 Parseller, 63303 Ada, 2-3 Parseller, 63304 Ada, 1 Parsel, 63306 Ada, 1 Parsel de arsalari bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910068 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.051.610 TL olarak belirlenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

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

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 301 Ada 20-21-25-26 Parseller, 302 Ada 5-8 Parseller, bulunan Bursa Modern Projesine ait arsa bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 2 Ocak 2020 tarihli ve 2019\_M 0386 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.250.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca mahallesi, 121 Ada, 9 ve 121 Parselde bulunan Kanlıca arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M 0391 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.412.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent mahallesi, 2432 Ada, 9 ve 4-6-7-8 parseller, 2434 ada 2-11 parseller, 2435 ada 4-5-15 parseller de arazileri bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910077 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 235.882.223 TL olarak belirlenmiştir.

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı mahallesi, 800 Ada 5 ve 13 Parseller, 801 Ada, 1-29 ve 30 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2020 tarihli ve 2019\_M 0398 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 91.443.024 TL olarak belirlenmiştir.

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2-3-4 ve 29635 ada 2-4-5-6-9-11 parseller ve 29900 ada 2 parseller mahallesi, 29284 Ada, 2 Parselde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 27 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910080 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 753.739.900 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2019 tarihli ve SNP-1810002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2018 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 681.772.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 36 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910070 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 32.311.700 TL olarak belirlenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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)

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

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 parselde yer alan Queen Bomonti projesinde 4 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019\_M\_0387 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.870.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 2436 ada 6 parselde yer alan Finansşehir Palace projesinde 10 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910074 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 29.250.000 TL olarak belirlenmiştir.

- xxiv. Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, İkbahar Mahallesi 29634 ada 10 parselde yer alan Altınoran projesinde 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2019 tarihli ve SNP-1910079 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2019 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.259.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

### **31 ARALIK 2019 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)**

##### **2.7 Portföy sınırlamalarına uyum**

31 Aralık 2019 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.

#### **3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”) 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 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirket’in 29 Aralık 2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı’nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.’nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı’ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa (iptal) edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL’den 873.193.432 TL’ye artırılması işlemi 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                       | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018   |
|-----------------------|-------------------|------------------|
| Kasa                  | -                 | -                |
| Banka                 | 69.327.631        | 7.652.474        |
| - Vadesiz mevduat (*) | 69.327.631        | 7.652.474        |
| - Katılım hesapları   | -                 | -                |
| Diğer hazır değerler  | 420.623           | 348.925          |
|                       | <b>69.748.254</b> | <b>8.001.399</b> |

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 746.585 ABD Doları (2018: 56.469 ABD Doları) ve 4.243.763 Avro (2018: 416.704 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Aralık 2019    | 31 Aralık 2018   |
|---|-------------------|------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 69.748.254        | 8.001.399        |
| Eksi: Katılım payları tahakkuku               | -                 | -                |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>69.748.254</b> | <b>8.001.399</b> |

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 31’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal borçlanmalar                                    | 31 Aralık 2019       | 31 Aralık 2018       |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal kiralamalar (*) (Not 29)                        | 107.180.639          | 111.094.606          |
| Banka kredileri  | 1.415.504.381        | 1.012.554.804        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 5.241.612            | -                    |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal kiralamalar (*) (Not 29)                        | 147.739.476          | 195.485.995          |
| Banka kredileri  | 2.003.792.230        | 1.934.779.156        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 19.047.754           | -                    |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                      | <b>3.698.506.092</b> | <b>3.253.914.561</b> |

(\*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların 254.920.115 TL (31 Aralık 2018: 306.580.601 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 2019 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 2019       | 31 Aralık 2018       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                               | 1.527.926.632        | 1.123.649.408        |
| 1-5 yıl                               | 2.120.830.520        | 2.034.167.250        |
| 5 yıl ve üzeri                        | 49.748.940           | 96.097.903           |
|                                       | <b>3.698.506.092</b> | <b>3.253.914.561</b> |

| Banka kredilerin vade dağılımı | 31 Aralık 2019       | 31 Aralık 2018       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                        | 1.415.504.381        | 1.012.554.803        |
| 1-5 yıl                        | 1.954.043.292        | 1.838.681.255        |
| 5 yıl ve üzeri                 | 49.748.938           | 96.097.903           |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.419.296.611</b> | <b>2.947.333.961</b> |

| Finansal kiralamaaların vade dağılımı | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 0-1 yıl                               | 107.180.639        | 111.094.606        |
| 1-5 yıl                               | 147.739.476        | 195.485.995        |
| 5 yıl ve üzeri                        | -                  | -                  |
|                                       | <b>254.920.115</b> | <b>306.580.601</b> |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | Uzun vadeli borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|
| Türk Lirası                         | 16,52%         | 296.547.538   | 77.045.889               |
| Avro                                | 6,32%          | 564.629.295   | 1.569.589.223            |
| ABD Doları                          | 4,44%          | 554.327.548   | 357.157.117              |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>1.415.504.381</b>  | <b>2.003.792.230</b>     |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2018 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | Uzun vadeli borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|---|--------------------------|
| Türk Lirası                         | 11,52%         | 121.355.567   | -                        |
| Avro                                | 4,28%          | 526.150.430   | 1.405.507.419            |
| ABD Doları                          | 5,54%          | 365.048.806   | 529.271.739              |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>1.012.554.803</b>  | <b>1.934.779.158</b>     |

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

|                  | 31 Aralık 2019       | 31 Aralık 2018       |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 1 Ocak           | 3.256.108.721        | 984.188.910          |
| Girişler         | 2.966.656.583        | 2.541.304.042        |
| Çıkışlar         | (2.854.694.786)      | (1.025.312.324)      |
| Kur farkları     | 330.435.574          | 755.928.094          |
| <b>31 Aralık</b> | <b>3.698.506.092</b> | <b>3.256.108.721</b> |

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar                                 | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|--|--------------------|--------------------|
| Ticari alacaklar   | 41.002.213         | 176.050.865        |
| Alacak senetleri   | 17.759.563         | 9.916.601          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29)               | 411.963.296        | 590.623.817        |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (575.480)          | (1.072.647)        |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 29) | (7.064.950)        | (8.843.954)        |
| Şüpheli Ticari Alacaklar                                     | 19.999.898         | 18.604.046         |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)                       | (19.999.898)       | (18.604.046)       |
| <b>Toplam</b>  | <b>463.084.642</b> | <b>766.674.682</b> |

| Uzun vadeli ticari alacaklar                                 | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018    |
|--|--------------------|-------------------|
| Alacak senetleri   | 4.554.520          | 6.033.821         |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 31)               | 121.123.757        | 77.494.326        |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (835.539)          | (1.744.594)       |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 31) | (21.620.966)       | (24.196.872)      |
| <b>Toplam</b>  | <b>103.221.772</b> | <b>57.586.681</b> |

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

|                         | 31 Aralık 2019   | 31 Aralık 2018   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| İkinci yıl içerisinde   | 2.928.623        | 5.581.460        |
| Üçüncü yıl içerisinde   | 883.410          | 435.411          |
| Dördüncü yıl içerisinde | 491.680          | 16.950           |
| Beşinci yıl içerisinde  | 250.807          | -                |
| <b>Toplam</b>           | <b>4.554.520</b> | <b>6.033.821</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %10,85 (2018: %19,50); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2018: %3,01).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b) Ticari borçlar

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>          | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Borç senetleri (*)                         | 93.686.615            | 87.937.442            |
| Borç senetleri reeskontu (-)               | (2.066.186)           | (2.596.266)           |
| Ticari borçlar                             | 64.207.749            | 41.392.838            |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 31) | 22.649.290            | 6.312.940             |
| Diğer ticari borçlar                       | 4.237.227             | 8.920.231             |
| <b>Toplam</b>                              | <b>182.714.695</b>    | <b>141.967.185</b>    |

  

| <b>Uzun vadeli ticari borçlar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Borç senetleri (*)                | 350.000               | -                     |
| Borç senetleri reeskontu (-)      | (43.858)              | -                     |
| <b>Toplam</b>                     | <b>306.142</b>        | <b>-</b>              |

(\*) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2018: 90 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 31'de verilmiştir.

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer alacaklar

| <b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer Alacaklar                    | 87.493                | -                     |
| Vergi dairesinden alacaklar        | 79.718.035            | 19.934.370            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>79.805.528</b>     | <b>19.934.370</b>     |

  

| <b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar     | 978.865               | 982.319               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>978.865</b>        | <b>982.319</b>        |

##### b) Diğer borçlar

| <b>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</b>                   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar                      | 55.878                | 63.863                |
| İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 29) | 11.134.904            | 32.881.050            |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>11.190.782</b>     | <b>32.944.913</b>     |

  

| <b>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar    | 38.670.907            | 35.302.492            |
| <b>Toplam</b>                    | <b>38.670.907</b>     | <b>35.302.492</b>     |

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 30'da verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### a) Diğer finansal yükümlülükler

##### *Türev finansal araçlar*

| Kısa Vadeli    | 31 Aralık 2019    |                            | 31 Aralık 2018    |                            |
|----------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
|                | Türev ürün tutarı | Gerçeğe uygun değer varlık | Türev ürün tutarı | Gerçeğe uygun değer varlık |
| Swap işlemleri | 91.600.665        | 79.285                     | 84.821.764        | 3.544.958                  |
|                | <b>91.600.665</b> | <b>79.285</b>              | <b>84.821.764</b> | <b>3.544.958</b>           |

| Uzun Vadeli    | 31 Aralık 2019    |                            | 31 Aralık 2018     |                            |
|----------------|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
|                | Türev ürün tutarı | Gerçeğe uygun değer varlık | Türev ürün tutarı  | Gerçeğe uygun değer varlık |
| Swap işlemleri | -                 | -                          | 107.719.800        | 2.512.940                  |
|                | -                 | -                          | <b>107.719.800</b> | <b>2.512.940</b>           |

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla türev ürünlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2019

| Kısa Vadeli   | Vade Tarihi | Nomina Bedel | Türü           | Kar/(Zarar) TL |
|---------------|-------------|--------------|----------------|----------------|
| Avro          | 9.06.2020   | 13.947.118   | Swap işlemleri | 79.285         |
| <b>Toplam</b> |             |              |                | <b>79.285</b>  |

##### 31 Aralık 2018

| Kısa Vadeli   | Vade Tarihi | Nomina Bedel | Türü           | Kar/(Zarar) TL     |
|---------------|-------------|--------------|----------------|--------------------|
| Avro          | 18.12.2019  | 14.071.295   | Swap işlemleri | (3.544.958)        |
| <b>Toplam</b> |             |              |                | <b>(3.544.958)</b> |

| Uzun Vadeli   | Vade Tarihi | Nomina Bedel | Türü           | Kar/(Zarar) TL     |
|---------------|-------------|--------------|----------------|--------------------|
| Avro          | 9.06.2020   | 17.869.907   | Swap işlemleri | (2.512.940)        |
| <b>Toplam</b> |             |              |                | <b>(2.512.940)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 9. STOKLAR

| <b>Kısa Vadeli Stoklar</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri | 618.168.696           | 790.580.287           |
| Tamamlanan konutlar   | 1.098.361.178         | 729.594.702           |
| <b>Toplam</b>   | <b>1.716.529.874</b>  | <b>1.520.174.989</b>  |

| <b>Uzun Vadeli Stoklar</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Arsalar (***)   | 222.922.481           | 835.327.907           |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 381.297.796           | 48.321.812            |
| <b>Toplam</b>   | <b>604.220.277</b>    | <b>883.649.719</b>    |

(\*) Grup'un, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern, İncek Life, Çakmak, Beykoz Göksu, GOP AVM, Marmaris ,Polatlı, Gökorman Ümraniye Projesi, Metrolife Projesi, Halkalı, Sancaktül, Güneypark, Marina Towers, Finansşehir Palace, Finansşehir Time projeleri yer almaktadır.

(\*\*) Şirket'in, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Altınoran, Bosphoruscity, Bursa Modern, Ege Vadisi, Ege Boyu, Finansşehir Palace, İncek Life, İncek Life Blue, Suadiye, İstanbul Sarayları, Halkalı, Köyceğiz, Liva 1. Etap, Liva 2. Etap, Marina Towers, Portaran, Queen Central Park Bomonti, Tekirdağ, Sancaktepe Aydos projesi yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.214.714.747 TL (31 Aralık 2018: 1.953.000.000 TL)'dir.

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.       | 13.579.237            | 12.635.020            |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>13.579.237</b>     | <b>12.635.020</b>     |

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. , Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 1.699.044.058 TL (31 Aralık 2018: 1.291.181.712 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2020 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi 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. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 1 Ocak 2019          | İlaveler         | Çıkışlar           | Birleşme Etkisi | Transferler        | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2019       |
|---|----------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|------------------------------|----------------------|
| I Tower   | 51.395.000           | 192.210          | (2.056.943)        | -               | -                  | 2.254.733                    | 51.785.000           |
| Aydos Country                                       | 44.228.486           | 18.955           | -                  | -               | -                  | 4.615.561                    | 48.863.000           |
| Ege Boyu  | 5.760.000            | 14.775           | -                  | -               | -                  | 605.225                      | 6.380.000            |
| Aquacity  | 10.100.000           | -                | (500.000)          | -               | -                  | 1.050.000                    | 10.650.000           |
| İncek Life  | 312.500              | -                | -                  | -               | -                  | 23.500                       | 336.000              |
| İncek Blue  | 10.320.000           | -                | -                  | -               | -                  | 987.000                      | 11.307.000           |
| Bursa Modern  | 16.985.000           | 22.658           | -                  | -               | -                  | 1.237.342                    | 18.245.000           |
| İstanbul Sarayları                                  | 12.605.000           | 11.075           | -                  | -               | -                  | 874.425                      | 13.490.500           |
| Gop Bina  | 11.740.000           | -                | -                  | -               | -                  | (87.000)                     | 11.653.000           |
| Ege Yakası  | 3.470.000            | 9.005            | -                  | -               | -                  | 305.995                      | 3.785.000            |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                       | 44.000.000           | -                | (7.195.000)        | -               | -                  | 3.147.000                    | 39.952.000           |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.      | 106.663.000          | -                | -                  | -               | -                  | 5.892.000                    | 112.555.000          |
| Altınoran Ticari Ünite - (Mektebim Okulları)        | 50.100.000           | -                | -                  | -               | -                  | 3.900.000                    | 54.000.000           |
| Starium Avm   | 80.463.000           | -                | -                  | -               | -                  | 7.110.100                    | 87.573.100           |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | 113.372.742          | -                | -                  | -               | (113.372.742)      | -                            | -                    |
| Ankara Güney Park Arazisi                           | 681.772.000          | -                | -                  | -               | -                  | 71.967.900                   | 753.739.900          |
| Ankara GOP  | 47.894.984           | 11.078           | -                  | -               | (47.906.062)       | -                            | -                    |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                             | -                    | 3.078.335        | -                  | -               | 201.788.231        | 31.015.657                   | 235.882.223          |
| Beykoz ( Arsa )                                     | -                    | -                | -                  | -               | 3.150.000          | 262.000                      | 3.412.000            |
| Halkalı ( Arsa )                                    | -                    | -                | -                  | -               | 61.151.814         | 30.291.210                   | 91.443.024           |
| Bursa OsmanGazi ( Arsa )                            | -                    | -                | -                  | -               | 51.900.000         | 1.350.000                    | 53.250.000           |
| Alacaatlı ( Arsa )                                  | -                    | -                | -                  | -               | 5.839.000          | 212.610                      | 6.051.610            |
| Çankaya Ege Vadisi                                  | -                    | -                | -                  | -               | 32.311.700         | -                            | 32.311.700           |
| Queen Bomonti                                       | -                    | -                | -                  | -               | 5.870.000          | -                            | 5.870.000            |
| Finansşehir Palace                                  | -                    | -                | -                  | -               | 29.250.000         | -                            | 29.250.000           |
| Altınoran   | -                    | -                | -                  | -               | 17.259.000         | -                            | 17.259.000           |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>1.291.181.712</b> | <b>3.358.089</b> | <b>(9.751.943)</b> | <b>-</b>        | <b>247.240.941</b> | <b>167.015.258</b>           | <b>1.699.044.059</b> |

31 Aralık 2019 tarihi itibarı ile Şirket, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini, Ümraniye Çakmak Arazilerini, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti, Finansşehir Palace ve Altınoran yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardı doğrultusunda 408.519.745 TL hasılat ve 136.999.527 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                       | 1 Ocak 2018        | İlaveler       | Çıkışlar           | Birleşme Etkisi    | Transferler        | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2018       |
|---|--------------------|----------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------------------|----------------------|
| I Tower   | 50.849.000         | 125.958        | -                  | -                  | -                  | 420.042                      | 51.395.000           |
| Aydos Country                                       | -                  | -              | -                  | -                  | 23.602.669         | 20.625.817                   | 44.228.486           |
| Ege Boyu  | 7.520.000          | 103.532        | (1.250.000)        | -                  | -                  | (613.532)                    | 5.760.000            |
| Aquacity  | 8.850.000          | -              | -                  | -                  | -                  | 1.250.000                    | 10.100.000           |
| İncek Life  | 297.966            | 14.534         | -                  | -                  | -                  | -                            | 312.500              |
| İncek Blue  | 10.620.182         | -              | -                  | -                  | -                  | (300.182)                    | 10.320.000           |
| Bursa Modern  | 16.298.902         | -              | -                  | -                  | -                  | 686.098                      | 16.985.000           |
| İstanbul Sarayları                                  | 12.136.498         | -              | -                  | -                  | -                  | 468.502                      | 12.605.000           |
| Gop Bina  | 10.898.000         | 138.851        | -                  | -                  | -                  | 703.149                      | 11.740.000           |
| Ege Yakası  | 3.822.159          | -              | (489)              | -                  | -                  | (351.670)                    | 3.470.000            |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi                     | -                  | -              | -                  | 42.407.980         | -                  | 1.592.020                    | 44.000.000           |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit. Yön.     | -                  | -              | -                  | 107.009.242        | -                  | (346.242)                    | 106.663.000          |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)         | -                  | -              | -                  | 47.777.679         | -                  | 2.322.321                    | 50.100.000           |
| Starium Avm   | -                  | -              | -                  | 70.996.000         | -                  | 9.467.000                    | 80.463.000           |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | -                  | -              | -                  | -                  | 57.430.404         | 55.942.338                   | 113.372.742          |
| Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi      | -                  | -              | -                  | -                  | 23.468.966         | 24.426.018                   | 47.894.984           |
| Ankara Güney Park Arazisi                           | -                  | -              | -                  | 156.790.488        | -                  | 524.981.512                  | 681.772.000          |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>121.292.707</b> | <b>382.875</b> | <b>(1.250.489)</b> | <b>424.981.389</b> | <b>104.502.039</b> | <b>641.273.191</b>           | <b>1.291.181.712</b> |

## 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri              | 1 Ocak 2019         | Transferler        | Girişler           | Çıkışlar         | 31 Aralık 2019      |
|-----------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Binalar                     | 11.683.697          | (1.135.484)        | 262.410            | -                | 10.810.623          |
| Taşıtlar                    | 72.698              | 688.355            | -                  | (157.204)        | 603.849             |
| Demirbaşlar                 | 7.654.525           | 11.928.236         | 253.847            | (210.664)        | 19.625.944          |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 18.645.704          | (8.706.514)        | 81.300             | -                | 10.020.490          |
| Özel maliyetler             | 6.516.412           | -                  | 19.500             | -                | 6.535.911           |
| <b>Toplam</b>               | <b>44.573.035</b>   | <b>2.774.593</b>   | <b>617.057</b>     | <b>(367.868)</b> | <b>47.596.817</b>   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b>  |                     |                    |                    |                  |                     |
| Binalar                     | (9.076.097)         | 2.404.998          | (2.523.183)        | -                | (9.194.282)         |
| Taşıtlar                    | (562.891)           | 9.280              | (50.818)           | 157.204          | (447.225)           |
| Demirbaşlar                 | (4.089.757)         | (5.366.904)        | (1.984.092)        | -                | (11.440.753)        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | (2.119.873)         | -                  | -                  | -                | (2.119.873)         |
| Özel maliyetler             | (6.410.985)         | 178.033            | (33.147)           | -                | (6.266.099)         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(22.259.602)</b> | <b>(2.774.593)</b> | <b>(4.591.239)</b> | <b>157.204</b>   | <b>(29.468.230)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>    | <b>22.313.433</b>   | <b>-</b>           | <b>(3.974.182)</b> | <b>(210.664)</b> | <b>18.128.585</b>   |

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2018 | Transferler | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2018 |
|----------------|-------------|-------------|----------|----------|----------------|
|----------------|-------------|-------------|----------|----------|----------------|

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

|                            |                     |          |                    |                    |                     |
|----------------------------|---------------------|----------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Binalar (*)                | 11.170.197          | -        | 513.500            | -                  | 11.683.697          |
| Taşıtlar                   | 644.975             | -        | -                  | (572.277)          | 72.698              |
| Demirbaşlar                | 10.656.310          | -        | 108.915            | -                  | 10.765.225          |
| Özel maliyetler            | 6.438.358           | -        | 78.054             | -                  | 6.516.412           |
| Birleşme etkisi (*)        | 4.392.329           | -        | 13.293.945         | (2.151.271)        | 15.535.004          |
| <b>Toplam</b>              | <b>33.302.169</b>   | <b>-</b> | <b>13.994.414</b>  | <b>(2.723.548)</b> | <b>44.573.035</b>   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                     |          |                    |                    |                     |
| Binalar                    | (6.983.400)         | -        | (2.092.697)        | -                  | (9.076.097)         |
| Taşıtlar                   | (517.122)           | -        | (45.769)           | -                  | (562.891)           |
| Demirbaşlar                | (4.619.051)         | -        | (1.590.579)        | -                  | (6.209.630)         |
| Özel maliyetler            | (6.384.209)         | -        | (26.776)           | -                  | (6.410.985)         |
| <b>Toplam</b>              | <b>(18.503.782)</b> | <b>-</b> | <b>(3.755.820)</b> | <b>-</b>           | <b>(22.259.602)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>14.798.387</b>   | <b>-</b> | <b>10.238.594</b>  | <b>(2.723.548)</b> | <b>22.313.433</b>   |

(\*) Şirket'in, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarında bulunan net defter değeri 2.058.463 TL değerindeki satış ofislerine ait olan ve hali hazırda kullanılmayan sabit kıymetlerin giderleştirilmesinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 279.414.747 TL'dir (31 Aralık 2018: 58.940.790).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2019      | Transferler    | Girişler | Çıkışlar | 31 Aralık 2019   |
|----------------|------------------|----------------|----------|----------|------------------|
| Haklar         | 2.636.389        | 608.047        | -        | -        | 3.244.435        |
| <b>Toplam</b>  | <b>2.636.389</b> | <b>608.047</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>3.244.435</b> |

| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                    |           |           |   |                    |
|----------------------------|--------------------|-----------|-----------|---|--------------------|
| Haklar                     | (1.692.990)        | (608.047) | (175.471) | - | (2.476.507)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(1.692.990)</b> |           |           |   | <b>(2.476.507)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>943.399</b>     |           |           |   | <b>767.928</b>     |

| Maliyet Değeri      | 1 Ocak 2018      | Transferler | Girişler       | Çıkışlar | 31 Aralık 2018   |
|---------------------|------------------|-------------|----------------|----------|------------------|
| Haklar              | 1.647.803        | -           | -              | -        | 1.647.803        |
| Birleşme etkisi (*) | -                | -           | 988.586        | -        | 988.586          |
| <b>Toplam</b>       | <b>1.647.803</b> | <b>-</b>    | <b>988.586</b> | <b>-</b> | <b>2.636.389</b> |

| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                    |   |                  |   |                    |
|----------------------------|--------------------|---|------------------|---|--------------------|
| Haklar                     | (1.565.073)        | - | (127.917)        | - | (1.692.990)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(1.565.073)</b> |   | <b>(127.917)</b> |   | <b>(1.692.990)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>82.730</b>      |   |                  |   | <b>943.399</b>     |

| Kullanım Hakkı Varlıklar | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Kiralama Hakkı Varlıklar | 27.883.228     | -              |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

|                                     |                   |          |
|-------------------------------------|-------------------|----------|
| Kiralama Hakkı Varlıklar Amortisman | (6.028.884)       | -        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>21.854.347</b> | <b>-</b> |

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla şirketin satıcılardan almış olduğu 444.520.428 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2018: 537.150.629 TL).

| <b>Şirket tarafından verilen<br/>Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>  | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı   | 114.330.279           | 123.908.422           |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                  | -                     | -                     |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin 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 lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı                                     | -                     | -                     |
| iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı   | -                     | -                     |
| <b>Toplam</b>   | <b>114.330.279</b>    | <b>123.908.422</b>    |

#### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’e açılan davaların sayısı 319 olup, 141 adet dava işçi davası, 178 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket’in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 319’dur.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 273.899.920 TL tutarında Şirket’in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2018 266.014.845 TL). Bu davaların 31 Aralık 2019 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.

#### 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.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 670 adet konutun ön satışı yapılmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

#### Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:

Şirket, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Şirket'e geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 35.400.000 ABD Doları ileride arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Şirket adına kayıtlı olup, 26.905 m<sup>2</sup> olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Şirket'e ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Şirket tarafından temlik alındığı ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır. Projede bulunan 889 adet konut ve 40 adet ticari ünitelerden rapor tarihi itibarıyla 352 adet konutun ön satışı yapılmıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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 2019 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 10.666.192 TL ipotek bulunmaktadır. (2018: 6.128.460 TL)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| <b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Personel borçlar  | 1.623.953             | 1.740.805             |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri        | 697.596               | 1.924.150             |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.321.549</b>      | <b>3.664.955</b>      |

#### **Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| <b>Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Kullanılmayan izin karşılıkları                                       | 2.923.707             | 2.657.131             |
| <b>Toplam</b>   | <b>2.923.707</b>      | <b>2.657.131</b>      |

#### **Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 Ocak                    | 1.262.342             | 1.387.290             |
| Hizmet maliyeti           | 127.183               | 655.650               |
| Faiz maliyeti             | 131.805               | 201.848               |
| Aktüeryal kayıp-kazanç    | 3.422.321             | (1.136.836)           |
| Ödenen kıdem tazminatları | (671.695)             | 154.389               |
| <b>31 Aralık</b>          | <b>4.271.955</b>      | <b>1.262.342</b>      |

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 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 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.018 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

|   | 31 Aralık 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|----------------|
| İskonto oranı                                     | 4,67%          | %4,24          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 77,97%         | %64,11         |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek Vergiler ve Fonlar              | 3.611.666             | 2.428.792             |
| Taksitlendirilmiş Vergi ve Yükümlülükler | 465.049               | -                     |
| Ödenecek Diğer Yükümlülükler             | 4.986                 | -                     |
| Ödenecek Katma Değer Vergileri           | -                     | -                     |
| Diğer Avanslar                           | 203.346               | -                     |
| <b>Toplam</b>                            | <b>4.285.047</b>      | <b>2.428.792</b>      |

#### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

| <b>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Verilen avanslar (*)                      | 278.256.685           | 201.383.082           |
| Gelecek aylara ait giderler               | 331.409               | 779.749               |
| <b>Toplam</b>                             | <b>278.588.094</b>    | <b>202.162.831</b>    |

(\*) 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Verilen avanslar detayı</b>         | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar       | 142.092.000           | 146.645.940           |
| Konut projeleri için hakediş avansları | 99.854.478            | 54.737.142            |
| İlişkili Taraflara Verilen Avanslar    | 36.310.207            | -                     |
| <b>Toplam</b>                          | <b>278.256.685</b>    | <b>201.383.082</b>    |

| <b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler              | 41.385                | 2.348.171             |
| <b>Toplam</b>                             | <b>41.385</b>         | <b>2.348.171</b>      |

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

| <b>Diğer Dönen Varlıklar</b>         | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") | 124.091.335           | 110.073.599           |
| İş avansları                         | 1.674.744             | 9.727.795             |
| Diğer stoklar                        | 2.290.577             | 2.058.463             |
| <b>Toplam</b>                        | <b>128.056.656</b>    | <b>121.859.857</b>    |

| <b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b> | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar               | 4.647                 | 41.224                |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>4.647</b>          | <b>41.224</b>         |

| <b>Diğer Duran Varlıklar</b>     | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gelecek Yıllarda İndirilecek KDV | -                     | 15.230.000            |
| <b>Toplam</b>                    | <b>-</b>              | <b>15.230.000</b>     |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 19. ERTELENMİŞ GELİRLER

| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 114.406.722           | 67.467.971            |
| Gelecek Yıllara Ait Gelirler                                     | 61.661.757            | -                     |
| <b>Toplam</b>  | <b>176.068.479</b>    | <b>67.467.971</b>     |
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>                           | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>31 Aralık 2018</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 586.348.191           | 1.100.807.335         |
| <b>Toplam</b>  | <b>586.348.191</b>    | <b>1.100.807.335</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 2019 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri **752.123.612 TL**'dir. (2018: 738.046.339 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

#### 20. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| <b>Ortaklar</b>            | <b>%</b>       | <b>31 Aralık 2019</b> | <b>%</b>       | <b>31 Aralık 2018</b> |
|----------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Avni Çelik                 | 57,79%         | 504.638.823           | 57,79%         | 504.638.823           |
| Sinpaş GYO A.Ş.            | 12,00%         | 104.751.330           | 12,00%         | 104.751.330           |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 4,58%          | 39.964.261            | 4,58%          | 39.964.261            |
| Ahmet Çelik                | 4,55%          | 39.711.850            | 4,55%          | 39.711.850            |
| Şenay Çelik                | 2,73%          | 23.860.879            | 2,73%          | 23.860.879            |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 0,20%          | 1.762.009             | 0,20%          | 1.762.009             |
| Ayşe Sibel Çelik           | 0,20%          | 1.753.964             | 0,20%          | 1.753.964             |
| Diğer                      | 17,95%         | 156.750.316           | 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayılı 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 artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

#### b) Sermaye rezervleri

| Sermaye Rezervleri | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 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 artırımını 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 artırımını 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### 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 yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirilmiştir. 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.

##### e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | 108.855.373        | 108.855.373        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>108.855.373</b> | <b>108.855.373</b> |

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

##### e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

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 dağıtımını 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.

##### f) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket’in, 31 Aralık 2019 tarihli yasal kayıtlarında bulunan geçmiş yıl zararları ve dönem net karları sırasıyla 179.559.338 TL ve 28.824.350 TL’dir. Şirket’in 31 Aralık 2019 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır.

##### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

#### 21. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                               | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2019 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2018 |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>a) Hasılat</b>             |                            |                            |
| Konut ve arsa satışları       | 1.715.658.808              | 418.910.500                |
| Kira gelirleri                | 13.036.331                 | 9.544.002                  |
| Satış iadeleri (-)            | (31.007.156)               | (27.641.337)               |
| Satış iskontoları (-)         | (393.085)                  | (2.239.345)                |
| <b>Toplam</b>                 | <b>1.697.294.898</b>       | <b>398.573.820</b>         |
|                               |                            |                            |
| <b>b) Satışların maliyeti</b> |                            |                            |
| Taşeron giderleri             | (1.147.649.903)            | (317.982.762)              |
| Amortisman giderleri          | (7.744.758)                | -                          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>(1.155.394.661)</b>     | <b>(317.982.762)</b>       |

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile Şirket, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini, Ümraniye Çakmak Arazilerini, Çankaya Ege Vadisi, Queen Bomonti, Finansşehir Palace ve Altınoran yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardı doğrultusunda 408.519.745 TL hasılat ve 136.999.527 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

#### 22. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

|                             | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2019 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2018 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pazarlama giderleri (-)     | (68.103.497)               | (74.800.713)               |
| Genel yönetim giderleri (-) | (53.535.251)               | (59.375.632)               |
| <b>Toplam</b>               | <b>(121.638.748)</b>       | <b>(134.176.345)</b>       |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 22. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

| a) Pazarlama Giderleri Detayı     | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2019 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2018 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Reklam giderleri                  | (38.706.045)               | (38.410.550)               |
| Personel giderleri                | (15.765.119)               | (15.199.109)               |
| Danışmanlık giderleri             | (9.399.942)                | (6.729.060)                |
| Komisyon giderleri                | (5.965.258)                | (3.010.383)                |
| Kira giderleri                    | -                          | (2.367.871)                |
| Amortisman giderleri              | (1.221.572)                | (2.340.845)                |
| Satış ofisi giderleri             | (2.914.083)                | (2.331.882)                |
| Ulaşım giderleri                  | (1.111.972)                | (1.285.774)                |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (44.632)                   | (650.979)                  |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (3.633.203)                | (525.310)                  |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (353.605)                  | (422.590)                  |
| Haberleşme giderleri              | (227.650)                  | (314.670)                  |
| Noter giderleri                   | (123.118)                  | (127.279)                  |
| Bakım onarım giderleri            | (271.086)                  | (88.351)                   |
| Dava ve icra giderleri            | (72.640)                   | -                          |
| Diğer giderler                    | (573.625)                  | (996.060)                  |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(80.383.550)</b>        | <b>(74.800.713)</b>        |

| b) Genel Yönetim Giderleri Detayı | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2019 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2018 |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Personel giderleri                | (5.650.143)                | (12.986.305)               |
| Bağış ve yardımlar                | (1.219.999)                | (11.561.171)               |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (12.482.432)               | (10.207.355)               |
| Site yönetim giderleri            | (503.392)                  | (5.738.301)                |
| Danışmanlık giderleri             | (4.933.658)                | (4.224.607)                |
| Amortisman giderleri              | (1.886.954)                | (3.195.123)                |
| Kira giderleri                    | (2.632.008)                | (3.143.853)                |
| Ek idari harcamalar               | (8.185.296)                | (2.905.476)                |
| Ulaşım giderleri                  | (443.745)                  | (877.940)                  |
| Yemek giderleri                   | (392.361)                  | (388.115)                  |
| Ofis giderleri                    | (1.385.373)                | (123.718)                  |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (94.967)                   | (121.090)                  |
| Komisyon giderleri                | (1.090.000)                | -                          |
| Diğer giderler                    | (354.870)                  | (3.902.578)                |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(41.255.198)</b>        | <b>(59.375.632)</b>        |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 23. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| Niteliklerine Göre Giderler       | 1 Ocak-                | 1 Ocak-              |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                   | 31 Aralık 2019         | 31 Aralık 2018       |
| Müteahhit maliyeti                | (1.155.627.123)        | (317.982.762)        |
| Reklam giderleri                  | (38.706.045)           | (38.410.550)         |
| Personel giderleri                | (21.415.262)           | (28.185.414)         |
| Bağış ve yardımlar                | (1.219.999)            | (11.561.171)         |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (12.527.064)           | (10.858.334)         |
| Danışmanlık giderleri             | (14.333.600)           | (10.953.667)         |
| Site yönetim giderleri            | (503.392)              | (5.738.301)          |
| Amortisman giderleri              | (10.853.284)           | (5.535.968)          |
| Kira giderleri                    | 5.345.212              | (5.511.724)          |
| Komisyon giderleri                | (7.055.258)            | (3.010.383)          |
| Ek idari harcamalar               | (8.185.296)            | (2.905.476)          |
| Satış ofisi giderleri             | (2.914.083)            | (2.331.882)          |
| Ulaşım giderleri                  | (1.555.717)            | (2.163.714)          |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (448.572)              | (543.680)            |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (3.633.203)            | (525.310)            |
| Yemek giderleri                   | (392.361)              | (388.115)            |
| Haberleşme giderleri              | (227.650)              | (314.670)            |
| Noter giderleri                   | (123.118)              | (127.279)            |
| Ofis giderleri                    | (1.385.373)            | (123.718)            |
| Bakım onarım giderleri            | (271.086)              | (88.351)             |
| Dava ve icra giderleri            | (72.640)               | -                    |
| Diğer giderler                    | (928.495)              | (4.898.638)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(1.277.033.409)</b> | <b>(452.159.107)</b> |

#### 24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak-            | 1 Ocak-            |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|                             | 31 Aralık 2019     | 31 Aralık 2018     |
| Kambiyo karları             | 28.857.653         | 150.943.107        |
| Vade farkı gelirleri        | 67.493.900         | 50.830.941         |
| Kur farkı ve tüfe gelirleri | 3.996.649          | 1.542.764          |
| Tahsil takip gelirleri      | 10.832.921         | 1.339.061          |
| Reeskont geliri (*)         | 133.601.874        | -                  |
| İnşaat sahası gelirleri     | -                  | -                  |
| Diğer gelirler              | 24.955.062         | 77.735.625         |
| <b>Toplam</b>               | <b>269.738.059</b> | <b>282.391.498</b> |

(\*)31.12.2019 tarihi itibarıyla proje tamamlanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reeskont faiz gideri(*)        | (128.326.966)             | (11.916.914)              |
| Teminat mektubu komisyonları   | (1.247.213)               | (72.507)                  |
| Kambiyo zararları              | (22.251.096)              | -                         |
| Şüpheli alacak karşılığı       | -                         | (48.643)                  |
| Sabit kıymet giderleştirilmesi | 1                         | -                         |
| Diğer giderler                 | (11.420.937)              | (24.207.606)              |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(163.246.211)</b>      | <b>(36.245.670)</b>       |

(\*)31.12.2019 tarihi itibariyle proje tamamlanmıştır.

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

|  | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. | 944.217                   | -                         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>944.217</b>            | <b>-</b>                  |

#### 27. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kar payı ve katılım gelirleri      | 23.235                    | 268.144                   |
| Türev finansal araçlardan gelirler | 6.137.183                 | 29.930.752                |
| <b>Toplam</b>                      | <b>6.160.418</b>          | <b>30.198.896</b>         |

#### 28. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                  | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kur farkı gideri | (443.790.128)             | (1.018.502.308)           |
| Finansman gideri | (40.735.501)              | (43.527.827)              |
| <b>Toplam</b>    | <b>(484.525.629)</b>      | <b>(1.062.030.135)</b>    |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 29. 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 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.

#### 30. PAY BAŞINA KAZANÇ

|   | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 873.193.432               | 873.193.432               |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | 216.349.683               | (196.167.748)             |
| <b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>                                | <b>,248</b>               | <b>(,225)</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 2019 dönemine ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 31. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                  | 31 Aralık 2019     |                |                   |                |                    |                    |                |             |                |                    |
|---|--------------------|----------------|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|-------------|----------------|--------------------|
|   | 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.                          | 374.873.035        | -              | -                 | -              | 112.422.251        | 121.123.757        | -              | -           | -              | 147.739.476        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.         | 980.125            | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek | 133.801            | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.               | -                  | -              | 726               | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.          | 1.096              | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.    | 6.149.149          | -              | 4.574.710         | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.         | -                  | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.                   | 27.848.476         | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                    | -                  | -              | 2.239             | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Servet GYO A.Ş.                                     | 1.569.242          | -              | 7.950             | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                 | 146.258            | -              | 1.589.060         | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.             | -                  | -              | 16.151.066        | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                           | 262.114            | -              | 311.517           | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Tasfiye Halindeki Bursa Koop.                       | -                  | -              | -                 | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| Üçöğün Hazır Yemek ve Ziy. Hiz.A.Ş.                 | -                  | -              | 12.020            | -              | -                  | -                  | -              | -           | -              | -                  |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>411.963.296</b> | <b>-</b>       | <b>22.649.290</b> | <b>-</b>       | <b>112.422.251</b> | <b>121.123.757</b> | <b>-</b>       | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>147.739.476</b> |

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                 | 31 Aralık 2018     |                |                  |                   |                    |                   |                |                    |
|--|--------------------|----------------|------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|
|  | Alacaklar          |                | Borçlar          |                   |                    | Alacaklar         |                | Borçlar            |
|  | Kısa vadeli        | Ticari olmayan | Ticari           | Ticari olmayan    | Finansal Borçlar   | Uzun vadeli       | Ticari olmayan | Uzun Vadeli        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*)                     | 557.588.048        | -              | 2.981.704        | -                 | 111.094.605        | 53.297.454        | -              | 190.197.261        |
| Dekors Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.                | -                  | -              | 307              | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.                  | 29.383.487         | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dek. San. Tic. A.Ş.     | -                  | -              | 432.827          | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu                | 191.182            | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.      | 2.434.199          | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.             | -                  | -              | 1.039.120        | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.          | 1.026.901          | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                | -                  | -              | 830.604          | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. | -                  | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | 5.288.734          |
| S.S. Yenifoça Asmadere Konut                       | -                  | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Avni Çelik   | -                  | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Üst Düzey İdari Personele Borçlar                  | -                  | -              | -                | 32.881.050        | -                  | -                 | -              | -                  |
| S.S Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi            | -                  | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Seranit Granit Seramik Sanayi                      | -                  | -              | -                | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| Mikron's Mikronize Mineral                         | -                  | -              | 1.028.378        | -                 | -                  | -                 | -              | -                  |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>590.623.817</b> | <b>-</b>       | <b>6.312.940</b> | <b>32.881.050</b> | <b>111.094.605</b> | <b>53.297.454</b> | <b>-</b>       | <b>195.485.995</b> |

(\*) Şirket senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2019

| 01.01.2019 - 31.12.2019                                 | 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.                              | 962.814.708        | 24.238.036            | 185.949.156        | 548.424            | 2.727.010               | 31.574         | 4.430.275         | 512.331.688        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.             | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 336.372           | 20.938             |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek     | -                  | -                     | -                  | -                  | 1.152.174               | -              | 67.580            | 9.231              |
| Etkili Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.                   | -                  | -                     | -                  | 20.033             | -                       | -              | -                 | 176                |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.              | -                  | -                     | 12.927             | -                  | -                       | -              | 1.104             | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.        | 7.953.571          | 667.885               | 3.825              | 390                | 2.260.675               | -              | 1.527.516         | -                  |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.            | -                  | -                     | 3.408.180          | 600                | -                       | -              | 184.088           | 67.950             |
| Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.                       | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 632.973           | 354.522            |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                        | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 2.897             | 4.795              |
| Servet G.Y.O. A.Ş.                                      | -                  | -                     | -                  | 68                 | -                       | -              | 1.341.994         | 12.220             |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                     | -                  | -                     | -                  | -                  | 2.370.365               | -              | 85.838            | -                  |
| Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.                 | 7.763.792          | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 974.479           | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                               | -                  | -                     | 3.018.988          | 2.442.352          | 2.754.365               | -              | 2.460.194         | 37.200             |
| Şahıs Ortaklar  | -                  | -                     | -                  | -                  | 7.096.555               | -              | -                 | -                  |
| Tasfiye Halinde S.S Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | -                 | -                  |
| <b>Toplam</b>   | <b>978.532.071</b> | <b>24.905.921</b>     | <b>192.393.075</b> | <b>3.011.867</b>   | <b>18.361.144</b>       | <b>31.574</b>  | <b>12.045.309</b> | <b>512.838.720</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 1 Ocak - 31 Aralık 2018                         |                    |                       |                    |                    |                         |                |                   |                  |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| 01.01.2018- 31.12.2018                          | 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.                      | 293.553.030        | 9.290.940             | 1.370.643          | -                  | 677.572                 | 160.637        | 8.070.328         | 1.463.928        |
| Dekors Mekan Tas.Dek.Tic.A.Ş.                   | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | -                 | -                |
| Halit Serhan Ercivelek Hukuk Bürosu             | -                  | -                     | -                  | -                  | 1.013.270               | -              | 53.210            | 384.993          |
| Mikron'S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş. | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 1.573             | -                |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.   | 5.612.420          | -                     | 24.704             | 17.623             | 1.324.494               | -              | 5.164             | 1.360            |
| Prodek Mekan Tasarımı Prj.Dk. San.Tic.A.Ş.      | -                  | -                     | 5.135.625          | 765                | -                       | -              | -                 | -                |
| Seranit Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.         | -                  | -                     | 1.506              | -                  | -                       | -              | 41.759            | 12.204           |
| Servet G.Y.O. A.Ş.                              | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 868.293           | 5.674            |
| Simya Rezidans Ve Yönetim Sistemleri A.Ş.       | 249.749            | -                     | 2.682.021          | -                  | 25.996                  | -              | 55.925            | 378.463          |
| Sinpaş Holding A.Ş.                             | -                  | -                     | 675.463            | 533.552            | 533.782                 | -              | 48.321            | -                |
| Simgen Yapı End.Ve Tic. A.Ş.                    | -                  | -                     | 2.881.407          | 2.242.466          | 3.087.184               | -              | 3.355.138         | 1.469.459        |
| Üçögün Catering Hizmetleri A.Ş.                 | -                  | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 10.602            | -                |
| Sinpaş Kent Yatırımları ve Tic A.Ş.             | 5.066              | -                     | -                  | -                  | -                       | -              | 780.705           | -                |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>299.420.265</b> | <b>9.290.940</b>      | <b>12.771.369</b>  | <b>2.794.406</b>   | <b>6.662.298</b>        | <b>160.637</b> | <b>13.291.018</b> | <b>3.716.081</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 31. 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 2019 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2018 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar | 7.096.555                 | 3.647.996                 |
| <b>Toplam</b>                            | <b>7.096.555</b>          | <b>3.647.996</b>          |

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

#### 32. 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 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2019       | 31 Aralık 2018       |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Borçlar                  | 5.061.696.169        | 4.648.475.577        |
| Eksi: Nakit ve nakit banzerleri | 69.748.254           | 8.001.399            |
| <b>Net Borç</b>                 | <b>4.991.947.915</b> | <b>4.640.474.178</b> |
| Toplam Özkaynak                 | 562.667.786          | 349.740.422          |
| Toplam Sermaye                  | 873.193.432          | 873.193.432          |
| <b>Özkaynak/borç oranı</b>      | <b>11,27%</b>        | <b>7,54%</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 2019 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2019   | Ticari Alacaklar<br>İlişkili Taraf | İlişkili olmayan<br>Diğer Taraf | Diğer<br>Alacaklar<br>İlişkili<br>Taraf | İlişkili olmayan<br>Diğer Taraf | Bankalardaki<br>Mevduat ve<br>Katılım<br>Hesapları |
|--|------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|--|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                            | 504.401.137                        | 61.905.277                      | -                                       | 80.784.393                      | 69.327.631   |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                                  | 61.905.277                      | -                                       | 80.784.393                      | -  |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 504.401.137                        | 61.905.277                      | -                                       | 80.784.393                      | 69.327.631   |
| 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  | 28.685.916                         | -                               | -                                       | -                               | -  |
| -Değer düşüklüğü (-)   | (28.685.916)                       | -                               | -                                       | -                               | -  |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

| 31 Aralık 2018   | Ticari Alacaklar İlişkili Taraf | İlişkili olmayan Diğer Taraf | Diğer Alacaklar İlişkili Taraf | İlişkili olmayan Diğer Taraf | Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları |
|--|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---|
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)                            | 643.921.271                     | 180.340.092                  | -                              | 20.916.689                   | 7.652.474                                 |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -                               | 180.340.092                  | -                              | 20.916.689                   | -   |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 643.921.271                     | 180.340.092                  | -                              | 20.916.689                   | 7.652.474                                 |
| 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  | 19.440.683                      | -                            | -                              | -                            | -   |
| -Değer düşüklüğü (-)   | (19.440.683)                    | -                            | -                              | -                            | -   |

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 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b.2) Likidite risk yönetimi

##### Likidite riski tablosu:

| 31 Aralık 2019                                      | Kayıtlı değeri       | Sözleşme uyarınca<br>nakit akışı | 3 Aydan Kısa       | 3-12 ay arası        | 1 yıl - 5 yıl<br>arası | 5 yıl ve üzeri    |
|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Finansal Borçlanmalar                               | 3.698.506.092        | 3.698.506.092                    | 372.120.787        | 1.155.805.846        | 2.120.830.520          | 49.748.939        |
| Ticari Borçlar                                      | 183.020.837          | 183.020.837                      | 68.708.761         | 114.312.076          | -                      | -                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar<br>Kapsamında Borçlar | 2.321.549            | 2.321.549                        | 2.321.549          | -                    | -                      | -                 |
| Diğer Borçlar                                       | 403.950.313          | 403.950.313                      | 365.279.406        | 38.670.907           | -                      | -                 |
| Ertelenmiş gelirler                                 | 762.416.670          | 762.416.670                      | 176.068.479        | 586.348.191          | -                      | -                 |
| Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar                     | 7.195.662            | 7.195.662                        | 2.923.707          | 4.271.955            | -                      | -                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                     | 4.285.047            | 4.285.047                        | -                  | 4.285.047            | -                      | -                 |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                         | <b>5.061.696.169</b> | <b>5.061.696.170</b>             | <b>987.422.689</b> | <b>1.903.694.022</b> | <b>2.120.830.520</b>   | <b>49.748.939</b> |

  

| 31 Aralık 2018                                      | Kayıtlı değeri       | Sözleşme uyarınca<br>nakit akışı | 3 Aydan<br>Kısa    | 3-12 ay arası        | 1 yıl - 5 yıl<br>arası | 5 yıl ve<br>üzeri |
|---|----------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|-------------------|
| Finansal Borçlanmalar                               | 3.253.914.561        | 3.253.914.561                    | 273.660.589        | 849.988.820          | 2.034.167.251          | 96.097.901        |
| Ticari Borçlar                                      | 141.967.185          | 141.967.185                      | 85.180.311         | 56.786.874           | -                      | -                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar<br>Kapsamında Borçlar | 3.664.955            | 3.664.955                        | 3.664.955          | -                    | -                      | -                 |
| Diğer Borçlar                                       | 68.247.407           | 68.247.407                       | 28.337.214         | 39.910.193           | -                      | -                 |
| Ertelenmiş gelirler                                 | 1.168.275.306        | 1.168.275.306                    | 67.467.971         | 1.100.807.335        | -                      | -                 |
| Türev Araçlar                                       | 6.057.898            | 6.057.898                        | -                  | -                    | 6.057.898              | -                 |
| Kısa ve Uzun vadeli karşılıklar                     | 3.919.473            | 3.919.473                        | 2.657.131          | 1.262.342            | -                      | -                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                     | 2.428.792            | 2.428.792                        | -                  | 2.428.792            | -                      | -                 |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                         | <b>4.648.475.577</b> | <b>4.648.475.577</b>             | <b>460.968.171</b> | <b>2.051.184.356</b> | <b>2.040.225.149</b>   | <b>96.097.901</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alacak ve borçlarının kayıtlı değerleri ile gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2019</b> | <b>Kayıtlı değeri</b> | <b>Gerçeğe uygun değeri</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Ticari alacaklar      | 596.403.349           | 566.306.414                 |
| Ticari borçlar        | 185.130.881           | 183.020.837                 |
| Finansal borçlar      | 3.563.964.262         | 3.698.506.092               |
| <b>Toplam</b>         | <b>4.345.498.492</b>  | <b>4.447.833.343</b>        |

  

| <b>31 Aralık 2018</b> | <b>Kayıtlı değeri</b> | <b>Gerçeğe uygun değeri</b> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| Ticari alacaklar      | 1.377.131.701         | 1.356.225.852               |
| Ticari borçlar        | 144.563.451           | 141.967.185                 |
| Finansal borçlar      | 3.253.914.561         | 3.188.836.270               |
| <b>Toplam</b>         | <b>4.775.609.713</b>  | <b>4.687.029.307</b>        |

#### *b.3) 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 2019 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 3.698.506 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2018: 8.750.125 TL).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### b.4) Piyasa riski yönetimi

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

|                              | 31 Aralık 2019         | 31 Aralık 2018         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 64.574.620             | (3.146.504)            |
| Yükümlülükler                | (3.304.025.645)        | (1.628.405.361)        |
| <b>Net Bilanço pozisyonu</b> | <b>(3.239.451.025)</b> | <b>(1.631.551.865)</b> |

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 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       | 5.302.108            | 4.817.821            | -            | 63.536.983             |
| Ticari Alacak                    | 51.525               | -                    | -            | 306.070                |
| Diğer                            | -                    | 110.000              | -            | 731.566                |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>5.353.633</b>     | <b>4.927.821</b>     | <b>-</b>     | <b>64.574.620</b>      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borç                      | (193.987)            | (457)                | (528)        | (1.159.465)            |
| Finansal yükümlülükler           | (97.255.144)         | (97.577.318)         | -            | (1.226.662.715)        |
| Diğer                            | (1.600)              | -                    | -            | (9.504)                |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |              |                        |
| Ticari Borç                      | (89.965)             | -                    | -            | (534.410)              |
| Finansal yükümlülükler           | (60.929.045)         | (257.680.335)        | -            | (2.075.659.551)        |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(158.469.741)</b> | <b>(355.258.110)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.304.025.645)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(153.116.108)</b> | <b>(350.330.289)</b> | <b>(528)</b> | <b>(3.239.451.025)</b> |

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (909.540.303)          |
| Avro Karşısında                   | (2.329.906.618)        |
| GBP Karşısında                    | (4.105)                |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(3.239.451.025)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık 2019                                   | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü          | 90.954.030                         | (90.954.030)                        | -                                  | -                                   |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)       | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>            | <b>90.954.030</b>                  | <b>(90.954.030)</b>                 | -                                  | -                                   |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                  | 232.990.662                        | (232.990.662)                       | -                                  | -                                   |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)              | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                    | <b>232.990.662</b>                 | <b>(232.990.662)</b>                | -                                  | -                                   |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü         | 410                                | (410)                               | -                                  | -                                   |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b> | <b>410</b>                         | <b>(410)</b>                        | -                                  | -                                   |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                         | <b>323.945.103</b>                 | <b>(323.945.103)</b>                | -                                  | -                                   |

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

|                                  | ABD<br>Doları        | Avro                 | TL Karşılığı           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                      |                      |                        |
| Parasal Finansal Varlıklar       | (56.469)             | (416.704)            | (2.808.969)            |
| Ticari Alacak                    | (64.159)             | -                    | (337.534)              |
| Diğer                            | -                    | -                    | -                      |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>(120.628)</b>     | <b>(416.704)</b>     | <b>(3.146.503)</b>     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |                        |
| Finansal yükümlülükler           | (32.689.727)         | (42.215.836)         | (426.454.445)          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                      |                      |                        |
| Finansal yükümlülükler           | (67.414.912)         | (140.558.694)        | (1.201.950.916)        |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(100.104.639)</b> | <b>(182.774.530)</b> | <b>(1.628.405.361)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(100.225.267)</b> | <b>(183.191.234)</b> | <b>(1.631.551.864)</b> |

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

|                                   |                        |
|-----------------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (527.275.107)          |
| Avro Karşısında                   | (1.104.276.757)        |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(1.631.551.864)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

| 31 Aralık  | Kar / Zarar                        |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü          | (52.727.511)                       | 52.727.511                          | -                                  | -                                   |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)       | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>            | <b>(52.727.511)</b>                | <b>52.727.511</b>                   | -                                  | -                                   |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                  | (110.427.676)                      | 110.427.676                         | -                                  | -                                   |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)              | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                    | <b>(110.427.676)</b>               | <b>110.427.676</b>                  | -                                  | -                                   |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü         | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-) | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b> | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            | <b>-</b>                           | <b>-</b>                            |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                         | <b>(163.155.186)</b>               | <b>163.155.186</b>                  | <b>-</b>                           | <b>-</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 artışı ifade eder.

#### **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 169.904.406 TL fazla, 169.904.406 TL az (31 Aralık 2018: 129.118.171 TL fazla, 129.118.171 TL az) olacaktır.

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

| 31 Aralık 2019                                 | Emsal kira/<br>m <sup>2</sup> bedeli | Duyarlılık<br>analizi | Gerçeğe uygun<br>değer üzerindeki<br>kar etkisi | Gerçeğe uygun<br>değer üzerindeki<br>zarar etkisi |
|--|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| I Tower  | 16.875                               | 10%                   | 5.178.500                                       | (5.178.500)                                       |
| Aydos Country                                  | 5.200                                | 10%                   | 4.886.300                                       | (4.886.300)                                       |
| Ege Boyu                                       | 12.150                               | 10%                   | 638.000   | (638.000)   |
| Aquacity                                       | 4.391                                | 10%                   | 1.065.000                                       | (1.065.000)                                       |
| İncek Life                                     | 5.381                                | 10%                   | 33.600  | (33.600)  |
| İncek Blue                                     | 4.432                                | 10%                   | 1.130.700                                       | (1.130.700)                                       |
| Bursa Modern                                   | 4.385                                | 10%                   | 1.824.500                                       | (1.824.500)                                       |
| İstanbul Sarayları                             | 5.752                                | 10%                   | 1.349.050                                       | (1.349.050)                                       |
| Gop Bina                                       | 4.848                                | 10%                   | 1.165.300                                       | (1.165.300)                                       |
| Ege Yakası                                     | 10.300                               | 10%                   | 378.500   | (378.500)   |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB          | 6.528                                | 10%                   | 3.995.200                                       | (3.995.200)                                       |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 2.380                                | 10%                   | 11.255.500                                      | (11.255.500)                                      |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)    | 4.640                                | 10%                   | 5.400.000                                       | (5.400.000)                                       |
| Starium Avm 56.BB                              | 6.870                                | 10%                   | 8.757.310                                       | (8.757.310)                                       |
| Beykoz   | 4342                                 | 10%                   | 341.200   | (341.200)   |
| Ümraniye Çakmak                                | 9.814                                | 10%                   | 23.588.222                                      | (23.588.222)                                      |
| Ankara Güneypark                               | 2176                                 | 10%                   | 75.373.990                                      | (75.373.990)                                      |
| Halkalı Arazisi                                | 4332                                 | 10%                   | 9.144.302                                       | (9.144.302)                                       |
| Bursa Osmangazi Arsa                           | 4385                                 | 10%                   | 5.325.000                                       | (5.325.000)                                       |
| Alacaatlı Arsa                                 | 3482                                 | 10%                   | 605.161   | (605.161)   |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 7.592                                | 10%                   | 3.231.170                                       | (3.231.170)                                       |
| Queen Bomoti                                   | 15.269                               | 10%                   | 587.000   | (587.000)   |
| Finansşehir Palace                             | 7.546                                | 10%                   | 2.925.000                                       | (2.925.000)                                       |
| Altınoran                                      | 6.448                                | 10%                   | 1.725.900                                       | (1.725.900)                                       |
| <b>Toplam</b>                                  |                                      |                       | <b>169.904.406</b>                              | <b>(169.904.406)</b>                              |

| 31 Aralık 2018                                      | Emsal<br>kira/<br>m <sup>2</sup> bedeli | Duyarlılık<br>analizi | Gerçeğe uygun<br>değer üzerindeki<br>kar etkisi | Gerçeğe uygun<br>değer<br>üzerindeki<br>zarar etkisi |
|---|---|-----------------------|---|--|
| I Tower   | 14.490                                  | 10%                   | 5.139.500                                       | (5.139.500)  |
| Aydos Country                                       | 3.731                                   | 10%                   | 4.422.849                                       | (4.422.849)  |
| Ege Boyu  | 10.800                                  | 10%                   | 576.000   | (576.000)  |
| Aquacity  | 4.449                                   | 10%                   | 1.010.000                                       | (1.010.000)  |
| İncek Life  | 5.123                                   | 10%                   | 31.250  | (31.250)   |
| İncek Blue  | 4.310                                   | 10%                   | 1.032.000                                       | (1.032.000)  |
| Bursa Modern  | 2.616                                   | 10%                   | 1.698.500                                       | (1.698.500)  |
| İstanbul Sarayları                                  | 3.534                                   | 10%                   | 1.260.500                                       | (1.260.500)  |
| Gop Bina  | 5.320                                   | 10%                   | 1.174.000                                       | (1.174.000)  |
| Ege Yakası  | 6.695                                   | 10%                   | 347.000   | (347.000)  |
| Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB               | 6088                                    | 10%                   | 4.400.000                                       | (4.400.000)  |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.      | 1.928                                   | 10%                   | 10.666.300                                      | (10.666.300)   |
| Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)         | 3700                                    | 10%                   | 5.010.000                                       | (5.010.000)  |
| Starium Avm 56.BB                                   | 6651                                    | 10%                   | 8.046.300                                       | (8.046.300)  |
| Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) | 1500                                    | 10%                   | 11.337.274                                      | (11.337.274)   |
| Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM -Ofis Projesi      | 5213                                    | 10%                   | 4.789.498                                       | (4.789.498)  |
| Ankara Güneypark Arazisi                            | 2082                                    | 10%                   | 68.177.200                                      | (68.177.200)   |
| <b>Toplam</b>                                       |   |                       | <b>129.118.171</b>                              | <b>(129.118.171)</b>                                 |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 33. 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 indirekt 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 2019 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam               |
|-------------------------------|-----------|---|-----------|----------------------|
|                               |           | 2. Seviye   | 3. Seviye |                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 1.699.044.059   | -         | 1.699.044.059        |
| <b>Toplam</b>                 | -         | <b>1.699.044.059</b>                                      | -         | <b>1.699.044.059</b> |

| Finansal Varlıklar            | 1. Seviye | 31 Aralık 2018 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam               |
|-------------------------------|-----------|---|-----------|----------------------|
|                               |           | 2. Seviye   | 3. Seviye |                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 1.291.181.712   | -         | 1.291.181.712        |
| <b>Toplam</b>                 | -         | <b>1.291.181.712</b>                                      | -         | <b>1.291.181.712</b> |

#### 34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2019 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

|          | <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>                                   | <b>İlgili Düzenleme</b>            | <b>31 Aralık 2019<br/>(TL)</b> | <b>31 Aralık 2018<br/>(TL)</b> |
|----------|---|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| A        | Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 69.748.254                     | 8.001.399                      |
| B        | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,<br>Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 4.373.882.834                  | 3.695.006.420                  |
| C        | İştirakler<br>Diğer Varlıklar   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 86.121.137<br>1.094.611.728    | 85.131.213<br>1.210.076.967    |
| <b>D</b> | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                     | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>5.624.363.953</b>           | <b>4.998.215.999</b>           |
| E        | Finansal Borçlar  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 3.698.506.092                  | 3.253.914.561                  |
| F        | Diğer Finansal Yükümlülükler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     |                                | 6.057.898                      |
| H        | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                 | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 11.134.904                     | 32.881.050                     |
| I        | Özkaynaklar   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31     | 562.667.786                    | 349.740.422                    |
|          | Diğer Kaynaklar   |                                    | 1.352.055.174                  | 1.355.622.068                  |
| <b>D</b> | <b>Toplam Kaynaklar</b>   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)  | <b>5.624.363.956</b>           | <b>4.998.215.999</b>           |

|    | <b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>   | <b>İlgili Düzenleme</b>             | <b>31 Aralık 2019<br/>(TL)</b> | <b>31 Aralık 2018<br/>(TL)</b> |
|----|---|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık<br>Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım           | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | -                              | -                              |
| A2 | Vadeli / Vadesiz/ Döviz   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)  | 69.748.254                     | 8.001.399                      |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                              | -                              |
| A4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı<br>Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                 | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                              | -                              |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c) | 279.147.801                    | 250.034.724                    |
| C1 | Yabancı İştirakler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)  | -                              | -                              |
| C2 | İşletmeciler Şirkete İştirakler   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28      | -                              | -                              |
| J  | Gayrimenkul Krediler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31      | 117.837.064                    | 117.779.962                    |
| 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<br>Araçları Yatırımlarının Toplamı                      | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)  | 71.421.760                     | 20.405.702                     |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2019 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 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|---|--|---------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                       | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e       | K/D           | Azami % 10            | 0,00%          | 0,00%          |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D      | Asgari %51            | 77,77%         | 73,93%         |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 2,77%          | 1,86%          |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | (A3+B1+C1)/D  | Azami % 49            | 0,00%          | 0,00%          |
| 5 | Atıl tutulan arsa / araziler  | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)    | B2/D          | Azami % 20            | 4,96%          | 5,00%          |
| 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           | 680,24%        | 975,19%        |
| 8 | Vadeli / vadesiz TL / Döviz   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b       | (A2-A1)/D     | Azami % 10            | 1,24%          | 0,16%          |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)     | (L/D)         | Azami % 10            | 1,27%          | 0,41%          |

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

.....