

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-26
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19-20
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	21-23
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	23
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	24-25D

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.585.436.457	2.538.027.684
Nakit ve Nakit Benzerleri		46.604.407	70.613.039
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		428.939.837	446.577.426
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		60.883.589	77.021.793
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		368.056.248	369.555.633
Diğer Alacaklar		45.793.219	23.254.326
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		43.021.499	20.482.606
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	2.771.720
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.558.030.369	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3	469.867.121	415.726.168
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		430.981.950	384.389.178
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		38.885.171	31.336.990
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		9.703	7.715
Diğer Dönen Varlıklar		36.191.801	82.144.415
Ara Toplam		2.585.436.457	2.520.072.504
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	17.955.180
Duran Varlıklar		4.590.671.764	3.268.594.295
Ticari Alacaklar		165.706.843	92.364.415
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		9.339.361	9.534.035
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		156.367.482	82.830.380
Diğer Alacaklar		1.039.420	1.044.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.039.420	1.044.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	3	598.026.423	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.106.410	14.106.410
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		2.088.969.185	541.900
Kiralama Hakkı Varlıklar		17.292.565	19.431.062
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	1.689.422.850	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4	15.062.293	16.344.374
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	692.757	787.014
Peşin ödenmiş giderler (UV)		353.018	351.623
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.176.108.221	5.806.621.979

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.632.962.612	1.854.157.664
- İlişkili Olmayan Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.590.027.156	1.718.446.563
- İlişkili Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		42.935.456	135.711.101
Ticari Borçlar		282.355.906	270.181.567
- İlişkili olmayan Taraplara ticari Borçlar		270.662.865	237.513.704
- İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		11.693.041	32.667.863
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.588.783	2.292.663
Diğer Borçlar		87.507.585	10.543.595
- İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		20.433.975	67.209
- İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		67.073.610	10.476.386
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	183.884.752	156.332.152
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.721.829	3.205.497
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.721.829	3.205.497
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.071.300	3.323.608
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.562.356.559	2.232.950.024
-İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.332.834.377	2.106.551.143
-İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		229.522.182	126.398.881
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraplara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Taraplara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.013.185	4.784.440
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		5.013.185	4.784.440
Diğer borçlar		29.538.463	30.298.104
- İlişkili olmayan Taraplara Diğer Borçlar (UV)		28.169.166	28.978.813
- İlişkili Taraplara Diğer Borçlar (UV)		1.369.297	1.319.291
Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	569.234.256	526.078.576
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		569.234.256	526.078.576
- İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
1.811.872.991			
712.474.089			
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(4.166.236)	(4.652.479)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.166.236)	(4.652.479)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.166.236)	(4.652.479)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.007.453	109.007.453
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(113.089.921)	(261.330.149)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.098.912.659	148.240.228
TOPLAM KAYNAKLAR			
7.176.108.221			
5.806.621.979			

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31.03.2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş 31.03.2020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		350.142.422	415.118.263
Satışların Maliyeti (-)		(311.815.570)	(328.822.572)
BRÜT KAR / (ZARAR)		38.326.852	86.295.691
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(17.046.385)	(12.437.039)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(12.022.060)	(8.669.516)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		1.539.602.575	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		147.008.264	112.943.940
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(143.908.922)	(79.275.965)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.551.960.324	98.857.111
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.551.960.324	98.857.111
Finansal Gelirler		20.361	1.838
Finansal Giderler (-)		(453.068.026)	(209.369.871)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.098.912.659	(110.510.922)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.098.912.659	(110.510.922)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.098.912.659	(110.510.922)
Pay Başına Kazanç	7		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,2585	(,1266)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		486.243	67.850
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		486.243	67.850
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		486.243	67.850
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.099.398.902	(110.443.072)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

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

Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
						Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
1 Ocak 2020	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.559.157)	108.855.373	(479.185.070)	216.347.602	562.667.784
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	216.347.602	(216.347.602)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	67.850	-	-	(110.510.922)	(110.443.072)
31 Mart 2020	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.491.307)	108.855.373	(262.837.468)	(110.510.922)	452.224.712
1 Ocak 2021	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.652.479)	109.007.453	(261.330.149)	148.240.228	712.474.089
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	148.240.228	(148.240.228)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	486.243	-	-	1.098.912.659	1.099.398.902
31 Mart 2021	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.166.236)	109.007.453	(113.089.921)	1.098.912.659	1.811.872.991

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	86.914.148	114.634.192
Dönem Karı/zararı	1.098.912.659	(110.510.922)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(1.059.125.930)	326.940.649
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	384.102.166	307.275.143
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	122.923
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	91.661.793	17.369.933
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.481.365	2.367.938
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.231.320	(195.288)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.231.320	(195.288)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5 (1.539.602.575)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	(1.539.602.575)	-
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	46.831.299	(101.916.370)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(55.704.839)	(2.319.039)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12.174.339	(12.775.334)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(45.527.667)	(163.308.766)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(54.142.348)	34.077.233
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	70.708.280	(41.302.313)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	119.323.534	83.711.849
	-	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	86.618.028	114.513.357
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	296.120	120.835
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	255.953.518	187.584
Alınan temettüleri	-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları	(2.088.427.285)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(642.709)	(49.843)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4 -	237.427
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5 2.345.023.512	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(366.876.298)	(103.546.168)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.019.566.591	536.621.819
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.294.781.095)	(621.776.394)
Alınan kar payları	-	-
Türev araçlardan nakit çıkışları	-	-
Ödenen faizler	(91.661.793)	(18.391.593)
Ödenen temettüleri	-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(24.008.632)	11.275.608
	-	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(24.008.632)	11.275.608
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	70.613.039	69.748.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	46.604.407	81.023.862

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN 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 birleşmesine 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 birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO’nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL’ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 218 kişidir. (31 Aralık 2020: 211) Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Haziran 2021 tarihinde yayımlanması 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

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

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.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 9 Haziran 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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.

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

- a) **31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişikliklerle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişiklik yayımlandığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

TFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'te Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır.

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

TFRS'deki iyileştirmeler

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

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

c)

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

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

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

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

UMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	572.574.643	508.304.997
Tamamlanan konutlar (**)	985.455.726	973.444.418
Toplam	1.558.030.369	1.481.749.415
Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsalar (***)	337.511.235	368.264.522
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	260.515.188	260.515.188
Toplam	598.026.423	628.779.710

(*) Şirket'in, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern, Quenn Central Park Bomonti, Çankaya Ege, Gökorman Ümraniye, Metrolife, Halkalı, Koru Aura, Finansşehir Time, Çakmak,; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM, projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Finansşehir Park, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi, Gökorman Ümraniye, Port Oran projeleri yer almaktadır.

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	468.978.516	415.340.090
Gelecek aylara ait giderler	888.605	386.078
Toplam	469.867.121	415.726.168

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

Verilen avanslar detayı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Arsa alımı için verilen avanslar	343.793.146	303.483.293
Konut projeleri için hakediş avansları	86.300.199	80.519.807
İlişkili taraflara verilen avanslar	38.885.171	31.336.990
Toplam	468.978.516	415.340.090

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	42.935.456	135.711.101
Banka Kredileri	1.582.236.741	1.710.416.283
Kiralama Yükümlülükleri	7.790.415	8.030.280
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	229.522.182	126.398.881
Banka Kredileri	2.318.171.408	2.090.143.147
Kiralama Yükümlülükleri	14.662.969	16.407.996
Toplam	4.195.319.171	4.087.107.688

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	1.632.962.618	1.854.157.665
1-5 yıl	2.021.856.783	2.015.453.685
5 yıl üzeri	540.499.770	217.496.338
Toplam	4.195.319.171	4.087.107.688

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	1.582.236.742	1.710.416.283
1-5 yıl	1.777.671.638	1.872.646.808
5 yıl ve üzeri	540.499.770	217.496.339
Toplam	3.900.408.149	3.800.559.430

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	42.935.456	135.711.101
1-5 yıl	229.522.182	126.398.880
5 yıl ve üzeri	-	-
	272.457.638	262.109.981

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	7.790.420	8.030.281
1-5 yıl	14.662.964	16.407.996
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	22.453.384	24.438.277

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2021 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
		Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	11,83%	161.307.025	183.052.652
Avro	5,46%	726.758.941	1.981.944.588
ABD Doları	5,29%	744.896.646	397.359.318
Toplam finansal borçlanmalar		1.632.962.612	2.562.356.559

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020 Uzun Vadeli Borçlanmaların	
		Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	12,05%	179.770.196	206.776.028
Avro	5,49%	996.767.496	1.668.807.656
ABD Doları	5,84%	677.619.973	357.366.340
Toplam finansal borçlanmalar		1.854.157.664	2.232.950.024

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	94.788.065	86.184.046
Gelecek yıllara ait gelirler	89.096.687	70.148.106
Toplam	183.884.752	156.332.152

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	569.234.256	526.078.576
Toplam	569.234.256	526.078.576

(*) 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 856.177.328 TL'dir. (31 Aralık 2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.893.079	3.371.914
Alımlar	642.709	-
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.535.788	3.371.914
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.584.900)
Dönem gideri	(1.924.790)	(94.257)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.473.496)	(2.679.157)
31 Mart 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	15.062.293	692.757
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		
Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	47.596.817	3.244.435
Alımlar	49.843	-
Çıkışlar	(237.427)	-
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.409.233	3.244.435
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(29.468.232)	(2.476.508)
Dönem gideri	(624.486)	(22.569)
Çıkışlar	79.242	-
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(30.013.476)	(2.499.077)
31 Mart 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	17.395.757	745.358

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirilmiştir.

Ancak Şirket, Yönetim Kurulu'nun 13.11.2020 ve 25.12.2020 tarihli toplantılarında Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerin iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesine karar verilmiştir. Kısmi bölünme nedeniyle, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde sınıflandırılan “Marmaris Arazisi” için değerlendirme raporu mevcut olup, Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme şirketi Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından hazırlanmış ve makul değeri **2.073.308.253 TL** olarak tespit edilmiştir.

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Kızılbük Bölünme	31 Mart 2021
I Tower	57.345.000					57.345.000
Aydos Country	41.970.000					41.970.000
Ege Boyu	7.205.000					7.205.000
Aquacity	12.025.000					12.025.000
İncek Life	380.000					380.000
İncek Blue	12.784.000					12.784.000
Bursa Modern	21.970.000					21.970.000
İstanbul Sarayları	14.830.000					14.830.000
Gop Bina	12.300.000					12.300.000
Ege Yakası	4.170.000					4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	45.585.000					45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	119.100.000					119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	61.000.000		(61.000.000)			-
Starium Avm	99.505.000		(99.505.000)			-
Marmaris Arazisi	533.705.678			1.539.602.575	(2.073.308.253)	-
Ankara Güney Park Arazisi	841.665.000					841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	267.330.000	225.000				267.555.000
Halkalı (Arsa)	115.884.108		(111.435.259)			4.448.849
Bursa OsmanGazi (Arsa)	65.600.000					65.600.000
Alacaatlı (Arsa)	6.935.000					6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000					19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	37.810.000					37.810.000
Queen Bomonti	6.210.000					6.210.000
Finansşehir Palace	35.335.000					35.335.000
Altınoran	54.550.000					54.550.000
Toplam	2.494.843.787	225.000	(271.940.259)	1.539.602.575	(2.073.308.253)	1.689.422.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 827 olup, 421 adet dava işçi davası, 406 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 94'tür.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 784.814.982 tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 31 Mart 2021 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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 çözümlenerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.365.130.175 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 6.730.249,45 TL'dir.

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak – 31 Mart 2021 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 31 Mart 2021	01 Ocak- 31 Mart 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.098.912.659	(110.510.922)
Pay başına (kayıp) / kazanç	1,2585	(0,1266)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	417.107.326	116.562.143
Yükümlülükler	(3.930.902.712)	(3.731.689.768)
Net bilanço pozisyonu	(3.513.795.387)	(3.615.127.625)

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

	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	44.188.603	4.919.191	-	415.994.974
Ticari Alacaklar	4.468	-	-	37.201
Diğer	-	110.000	-	1.075.151
Toplam Varlıklar	44.193.071	5.029.191	-	417.107.326
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(185.862)	(1.133.608)	(528)	(12.633.527)
Finansal yükümlülükler	(89.466.328)	(74.355.587)	-	(1.471.655.587)
Diğer	(1.600)	(6.743.000)	-	(65.920.078)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.389.614)
Finansal yükümlülükler	(47.725.116)	(202.775.149)	-	(2.379.303.906)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(137.475.372)	(285.067.345)	(528)	(3.930.902.712)
Net Bilanço Pozisyonu	(93.282.301)	(280.038.153)	(528)	(3.513.795.387)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	4.760.942	8.838.650	-	114.565.368
Ticari Alacaklar	137.035	-	-	1.005.905
Diğer	-	110.000	-	990.869
Toplam Varlıklar	4.897.977	8.948.650	-	116.562.143
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(91.593)	(3.245.025)	(528)	(29.908.452)
Finansal yükümlülükler	(92.312.509)	(110.654.814)	-	(1.674.387.469)
Diğer	(2.587)	-	-	(18.990)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(89.965)	(60.000)	-	(1.200.862)
Finansal yükümlülükler	(48.684.196)	(185.260.455)	-	(2.026.173.994)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(141.180.850)	(299.220.294)	(528)	(3.731.689.768)
Net Bilanço Pozisyonu	(136.282.873)	(290.271.645)	(528)	(3.615.127.625)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Amerikan Doları Karşısında	(776.668.439)	(1.000.384.429)
Avro Karşısında	(2.737.120.914)	(2.614.737.948)
GBP Karşısında	(6.034)	(5.249)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.513.795.387)	(3.615.127.625)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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 açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2021				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(77.666.844)	77.666.844	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(77.666.844)	77.666.844	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(273.712.091)	273.712.091	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(273.712.091)	273.712.091	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(603)	603	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(603)	603	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(351.379.539)	351.379.539	-	-

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen ve Kamuoyunda Corona Virüs olarak bilinen COVID-19 virüsünün ülkemizde de görülmesi nedeniyle bir kısmı ilgili idari kurumların ve bakanlıkların kararları ile zorunlu olarak, bir kısmı işletme ve şahıslar tarafından ihtiyari olarak uygulanan kontrol ve koruma tedbirleri nedeniyle bilanço tarihi sonrası dönemde ekonomik faaliyetlerde önemli ölçüde yavaşlama meydana gelmiştir. Şirket Yönetimi şirketin gelirlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden etkileneceğini ancak bilanço tarihini takip eden 12 aylık dönemde işletmenin sürekliliğine ilişkin bir risk olmadığını öngörmektedir.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.604.407	70.613.039
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.845.479.642	4.605.372.912
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.103.075.595 -	14.648.310 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.176.108.221	5.806.621.979
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.195.319.171	4.087.107.688
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	569.234.256	526.078.576
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	67.073.610	10.476.386
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.811.872.991 532.608.193	712.474.089 470.485.240
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.176.108.221	5.806.621.979

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.369.330	70.613.039
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	281.581.958	279.147.801
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.730.249	207.801.097
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	56.586.887	71.094.363

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2021 Tarihinde Sone Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	53,59%	79,31%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	29,96%	1,47%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	3,92%	4,81%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	267,04%	678,12%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,17%	1,22%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,79%	1,22%

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