

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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.....	6-22
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-12
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	12-15
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	15-16
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	16-17
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17-18
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	18
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	19-20
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	21-22

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		2.850.289.499	2.538.027.684
Nakit ve Nakit Benzerleri		297.079.799	70.613.039
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		424.909.114	446.577.426
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		57.406.033	77.021.793
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		367.503.081	369.555.633
Diğer Alacaklar		45.034.596	23.254.326
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		42.262.876	20.482.606
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	2.771.720
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.584.927.234	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3	483.356.646	415.726.168
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		444.750.112	384.389.178
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		38.606.534	31.336.990
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		24.275	7.715
Diğer Dönen Varlıklar		14.957.835	82.144.415
Ara Toplam		2.850.289.499	2.520.072.504
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	17.955.180
Duran Varlıklar		4.482.277.795	3.268.594.295
Ticari Alacaklar		151.064.226	92.364.415
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		9.584.339	9.534.035
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		141.479.887	82.830.380
Diğer Alacaklar		1.039.315	1.044.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.039.315	1.044.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	3	525.892.865	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		15.055.909	14.106.410
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		2.088.969.185	541.900
Kiralama Hakkı Varlıklar		15.284.821	19.431.062
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	1.667.772.850	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4	16.029.401	16.344.374
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	745.757	787.014
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	423.466	351.623
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		7.332.567.294	5.806.621.979

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZET BİLANÇO

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	600.951.069	1.854.157.664
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		555.554.931	1.718.446.563
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		45.396.138	135.711.101
Ticari Borçlar		445.511.294	270.181.567
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		426.073.139	237.513.704
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		19.438.155	32.667.863
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.014.941	2.292.663
Diğer Borçlar		34.708.879	10.543.595
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		23.372.853	67.209
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		11.336.026	10.476.386
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	227.993.428	156.332.152
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.418.781	3.205.497
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.418.781	3.205.497
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.148.524	3.323.608
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.504.184.278	2.232.950.024
-İlişkili Olmayan Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.260.565.058	2.106.551.143
-İlişkili Tarafardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		243.619.220	126.398.881
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.894.457	4.784.440
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		4.894.457	4.784.440
Diğer borçlar		25.715.950	30.298.104
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		24.336.915	28.978.813
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		1.379.035	1.319.291
Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	761.230.845	526.078.576
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme 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)		(4.063.696)	(4.652.479)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.063.696)	(4.652.479)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.063.696)	(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)		997.731.976	148.240.228
TOPLAM KAYNAKLAR			
		7.332.567.294	5.806.621.979

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01 Ocak-30 Haziran 2021	Cari Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2021	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01 Ocak-30 Haziran 2020	Önceki Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		643.577.732	293.435.310	507.211.158	92.092.895
Satışların Maliyeti (-)		(501.772.265)	(189.956.695)	(372.782.414)	(43.959.842)
BRÜT KAR / (ZARAR)		141.805.467	103.478.615	134.428.744	48.133.053
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(34.589.469)	(17.543.084)	(24.264.494)	(11.827.455)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(30.432.435)	(18.410.375)	(17.874.734)	(9.205.218)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		1.539.602.575	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		288.111.680	141.103.416	177.792.534	64.848.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(240.282.592)	(96.373.670)	(125.340.506)	(46.064.541)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.664.215.226	112.254.902	144.741.544	45.884.433
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		949.499	949.499	712.882	712.882
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.665.164.725	113.204.401	145.454.426	46.597.315
Finansal Gelirler		94.008	73.647	8.690	6.852
Finansal Giderler (-)		(667.526.757)	(214.458.731)	(602.305.048)	(392.935.177)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		997.731.976	(101.180.683)	(456.841.932)	(346.331.010)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		997.731.976	(101.180.683)	(456.841.932)	(346.331.010)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		997.731.976	(101.180.683)	(456.841.932)	(346.331.010)
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,1426	(0,1159)	(0,5232)	(0,3966)
DIĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		588.783	102.540	(331.589)	(399.439)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		588.783	102.540	(331.589)	(399.439)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DIĞER KAPSAMLI GELİR		588.783	102.540	(331.589)	(399.439)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		998.320.759	(101.078.143)	(457.173.521)	(346.730.449)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	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		-	-	-	-	-	-	(331.589)	-	-	(456.841.932)	(457.173.521)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(331.589)	-	-	-	(331.589)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(456.841.932)	(456.841.932)
30 Haziran 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.890.746)	108.855.373	(262.837.468)	(456.841.932)	105.494.263
Cari Dönem												
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		-	-	-	-	-	-	588.783	-	-	997.731.976	998.320.759
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	588.783	-	-	-	588.783
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	997.731.976	997.731.976
30 Haziran 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.063.696)	109.007.453	(113.089.921)	997.731.976	1.710.794.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
DÖNEMİNLERİNE AİT BİREYSEL ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2021	1 Ocak - 30 Haziran 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/zararı		580.164.721	218.890.452
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		997.731.976	(456.841.932)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(886.343.236)	623.313.734
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		610.262.570	550.758.850
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	79.285
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		40.252.766	68.541.241
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	3.958.984	4.558.066
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(265.482)	89.175
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(265.482)	89.175
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	(1.539.602.575)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.539.602.575)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(949.499)	(712.882)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		465.876.137	52.799.293
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(37.031.499)	4.161.407
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		175.329.727	(12.406.006)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(290.974)	(80.239.099)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(67.702.321)	33.779.039
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		306.813.545	42.350.989
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		88.757.659	65.152.963
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		577.264.877	219.271.095
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		2.899.844	(380.643)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		277.549.645	4.579.134
Alınan temettüleri		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları		(2.088.427.285)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(696.582)	(200.293)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	-	237.427
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	2.366.673.512	4.542.000
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(631.247.606)	(205.795.700)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.743.727.957	970.577.625
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(4.334.722.798)	(1.107.832.084)
Alınan kar payları		-	-
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(40.252.766)	(68.541.241)
Ödenen temettüleri		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		226.466.760	17.673.887
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		226.466.760	17.673.887
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.613.039	69.748.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		297.079.799	87.422.141

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 207 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 13 Ağustos 2021 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

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 Marmaris’te 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.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

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

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

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

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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 13 Ağustos 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.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

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

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

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

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

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

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

• Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

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

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

• Riskten korunma muhasebesi; ve

• Açıklamalar.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır: a. Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi. b. İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi. c. İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması. d. İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması’nda Yapılan Değişiklik

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

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Stoklar

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

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	626.916.501	508.304.997
Tamamlanan konutlar(**)	958.010.733	973.444.418
Toplam	1.584.927.234	1.481.749.415

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Arsalar (***)	265.377.677	368.264.522
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	260.515.188	260.515.188
Toplam	525.892.865	628.779.710

(*) Şirket’in, 30 Haziran 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, 30 Haziran 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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

3.2 Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	482.834.906	415.340.090
Gelecek aylara ait giderler	521.740	386.078
Toplam	483.356.646	415.726.168

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

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Arsa alımı için verilen avanslar	357.125.226	303.483.293
Konut projeleri için hakediş avansları	87.103.146	80.519.807
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	38.606.534	31.336.990
Toplam	482.834.906	415.340.090

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler	423.466	351.623
Toplam	423.466	351.623

3.3 Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
------------------------------	------------------------	-----------------------

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:

Finansal kiralama	45.396.138	135.711.101
Banka kredileri	548.056.258	1.710.416.283
Kiralama Yükümlülükleri	7.498.673	8.030.280

Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Finansal kiralama	243.619.220	126.398.881
Banka kredileri	3.247.726.816	2.090.143.147
Kiralama Yükümlülükleri	12.838.242	16.407.996
Toplam finansal borçlanmalar	4.105.135.347	4.087.107.688

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
--	------------------------	-----------------------

0-1 yıl	600.951.069	1.854.157.665
1-5 yıl	2.388.491.188	2.015.453.685
5 yıl ve üzeri	1.115.693.090	217.496.338
	4.105.135.347	4.087.107.688

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

3.3 Finansal borçlar (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	548.056.258	1.710.416.283
1-5 yıl	2.132.033.726	1.872.646.808
5 yıl ve üzeri	1.115.693.090	217.496.339
Toplam	3.795.783.074	3.800.559.430

Finansal kiralama vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralama vade dağılımı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	45.396.138	135.711.101
1-5 yıl	243.619.220	126.398.881
5 yıl ve üzeri	-	-
	289.015.358	262.109.982

Kiralama yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	7.498.673	8.030.280
1-5 yıl	12.838.242	16.407.996
5 yıl ve üzeri	-	-
	20.336.915	24.438.276

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

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,83%	130.662.628	158.911.361
Avro	5,59%	364.466.544	2.472.399.629
ABD Doları	4,65%	105.821.898	872.873.287
Toplam finansal borçlanmalar		600.951.069	3.504.184.278

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

3.4 Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	111.341.208	86.184.046
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	116.652.220	70.148.106
Toplam	227.993.428	156.332.152

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	761.230.845	526.078.576
Toplam	761.230.845	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 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 660.292.012 TL'dir. (31 Aralık 2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 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	691.014	5.568
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.584.092	3.377.481
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.584.900)
Dönem gideri	(1.005.986)	(46.824)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(32.554.691)	(2.631.724)
30 Haziran 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.029.401	745.757

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.596.815	3.244.435
Alımlar	548.028	67.147
Çıkışlar	(251.766)	60.332
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	47.893.077	3.371.914
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(29.468.230)	(2.476.507)
Dönem gideri	(2.159.716)	(108.393)
Çıkışlar	79.241	
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(31.548.705)	(2.584.900)
31 Aralık 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.344.374	787.014

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 1.667.772.850 TL olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Kızılbüyük Bölünme(*)	30 Haziran 2021
I Tower	57.345.000					57.345.000
Aydos Country	41.970.000					41.970.000
Ege Boyu	7.205.000					7.205.000
Aquacity	12.025.000					12.025.000
İncek Life	380.000					380.000
İncek Blue	12.784.000					12.784.000
Bursa Modern	21.970.000					21.970.000
İstanbul Sarayları	14.830.000					14.830.000
Gop Bina	12.300.000					12.300.000
Ege Yakası	4.170.000					4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	45.585.000					45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	119.100.000					119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	61.000.000		(61.000.000)			-
Starium Avm	99.505.000		(99.505.000)			-
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	533.705.678			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		(21.650.000)			43.950.000
Alacaathı (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	(293.590.259)	1.539.602.575	(2.073.308.253)	1.667.772.850

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
I Tower	51.785.000				5.560.000	57.345.000
Aydos Country	48.863.000		(11.665.000)		4.772.000	41.970.000
Ege Boyu	6.380.000				825.000	7.205.000
Aquacity	10.650.000				1.375.000	12.025.000
İncek Life	336.000				44.000	380.000
İncek Blue	11.307.000				1.477.000	12.784.000
Bursa Modern	18.245.000				3.725.000	21.970.000
İstanbul Sarayları	13.490.500				1.339.500	14.830.000
Gop Bina	11.653.000				647.000	12.300.000
Ege Yakası	3.785.000				385.000	4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	39.952.000				5.633.000	45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	112.555.000				6.545.000	119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	54.000.000				7.000.000	61.000.000
Starium Avm	87.573.100				11.931.900	99.505.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk)	-			140.435.544	393.270.134	533.705.678
Ankara Güney Park Arazisi	753.739.900				87.925.100	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	235.882.223		(40.849.492)		72.297.269	267.330.000
Beykoz (Arsa)	3.412.000		(3.412.000)			-
Halkalı (Arsa)	91.443.024		(17.564.850)		42.005.934	115.884.108
Bursa OsmanGazi (Arsa)	53.250.000				12.350.000	65.600.000
Alacaatlı (Arsa)	6.051.610	329.319			554.071	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)				9.136.762	10.513.238	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	32.311.700		(464.400)		5.962.700	37.810.000
Queen Bomonti	5.870.000				340.000	6.210.000
Finansşehir Palace	29.250.000				6.085.000	35.335.000
Altınoran	17.259.000		(486.000)	17.401.641	20.375.359	54.550.000
Toplam	1.699.044.059	329.319	(74.441.742)	166.973.947	702.938.205	2.494.843.787

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

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

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket’e açılan davaların sayısı 823 olup, 418 adet dava işçi davası, 405 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket’in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 113’tür.

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 795.860.569 TL tutarında Şirket’in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 30 Haziran 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.

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

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

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Şirket’in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.551.670.625 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.757.621 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 – 30 Haziran 2021 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Haziran 2021	01 Nisan- 30 Haziran 2021	01 Ocak- 30 Haziran 2020	01 Nisan- 30 Haziran 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	997.731.976	(101.180.683)	(456.841.932)	(346.331.010)
Pay başına (kayıp) / kazanç	1,1426	(0,1159)	(0,5232)	(0,3966)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2021 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(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:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	745.577.085	116.562.143
Yükümlülükler	(4.006.126.392)	(3.731.689.768)
Net bilanço pozisyonu	(3.260.549.307)	(3.615.127.625)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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	41.141.794	35.554.707	-	723.714.953
Ticari Alacaklar	8.068	2.002.113	-	20.727.185
Diğer	-	110.000	-	1.134.947
Toplam Varlıklar	41.149.862	37.666.820	-	745.577.085
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(275.528)	(15.282.355)	(528)	(160.715.841)
Finansal yükümlülükler	(12.151.006)	(35.183.821)	-	(470.291.100)
Diğer	(1.600)	(2.738.774)	-	(28.384.891)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.461.644)
Finansal yükümlülükler	(100.227.731)	(238.671.651)	-	(3.345.272.916)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.752.330)	(291.936.600)	(528)	(4.006.126.392)
Net Bilanço Pozisyonu	(71.602.468)	(254.269.780)	(528)	(3.260.549.307)

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 Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
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)

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

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Amerikan Doları Karşısında	(625.006.636)	(1.000.384.429)
Avro Karşısında	(2.635.536.294)	(2.614.737.948)
GBP Karşısında	(6.377)	(5.249)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.260.549.307)	(3.615.127.625)

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

30 Haziran 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(62.500.664)	62.500.664	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(62.500.664)	62.500.664	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(263.553.629)	263.553.629	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(263.553.629)	263.553.629	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(638)	638	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(638)	638	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(326.054.931)	326.054.931	-	-

31 Aralık 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 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	-	-

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

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 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	30 Haziran 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	297.079.799	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)	3.778.592.949	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)	2.104.025.094 -	14.648.310 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.332.567.294	5.806.621.979
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.105.135.347	4.087.107.688
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.336.026	10.476.386
I	Özkaynaklar Diğer Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.710.794.848 1.505.301.073	712.474.089 996.563.816
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	7.332.567.294	5.806.621.979

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	212.757.621	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)	394.187.419	71.094.363

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 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	51,53%	79,31%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	32,75%	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	3,84%	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	253,05%	604,29%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,17%	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	5,38%	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.