

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 30.06.2020 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

İstanbul, 19 Ağustos 2019

Metin ETKİN

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		87.422.141	69.748.254
Ticari Alacaklar		459.774.088	463.084.642
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		405.274.568	404.898.346
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		54.499.520	58.186.296
Diğer Alacaklar		20.812.129	79.805.528
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.812.129	79.805.528
Türev Araçlar		0	79.285
Stoklar	3	1.813.417.992	1.716.529.874
Peşin Ödenmiş Giderler	3	244.670.304	278.588.094
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		40.553.646	36.310.206
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		204.116.658	242.277.888
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		6.385	4.647
Diğer Dönen Varlıklar		111.174.596	128.056.656
ARA TOPLAM		2.737.277.635	2.735.896.980
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.737.277.635	2.735.896.980
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		72.541.900	72.541.900
Ticari Alacaklar		102.370.919	103.221.772
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		100.504.541	99.502.791
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.866.378	3.718.981
Diğer Alacaklar		978.431	978.865
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		978.431	978.865
Stoklar	3	587.571.258	604.220.277
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.292.119	13.579.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.694.502.058	1.699.044.059
Maddi Duran Varlıklar	4	16.949.871	18.128.585
Kullanım Hakkı Varlıkları		19.643.608	21.854.347
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	784.370	767.928
Peşin Ödenmiş Giderler	3	180.133	41.382
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.509.814.667	2.534.378.352
TOPLAM VARLIKLAR		5.247.092.302	5.270.275.332
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.636.473.676	1.527.926.632
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		118.777.529	107.180.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.517.696.147	1.420.745.993
Ticari Borçlar		170.568.644	182.714.695
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		90.066.969	22.649.290
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		80.501.675	160.065.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.006.918	2.321.549
Diğer Borçlar		12.360.827	11.190.782
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.476.386	11.134.904
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.884.441	55.878
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	157.469.227	176.068.479
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.971.076	2.923.707
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.971.076	2.923.707
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.147.949	4.285.047
ARA TOPLAM		1.983.998.317	1.907.430.891
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.983.998.317	1.907.430.891
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.476.758.997	2.170.579.460
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		151.747.053	147.739.476
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.325.011.944	2.022.839.984

Ticari Borçlar		46.187	306.142
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		46.187	306.142
Diğer Borçlar		28.916.768	38.670.907
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.916.768	38.670.907
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	647.298.432	586.348.191
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.579.338	4.271.955
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.579.338	4.271.955
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.157.599.722	2.800.176.655
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.141.598.039	4.707.607.546
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		105.494.263	562.667.786
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme 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
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.890.746	-4.559.157
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.890.746	-4.559.157
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.890.746	-4.559.157
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-262.837.468	-479.187.149
Net Dönem Karı veya Zararı		-456.841.932	216.349.683
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		105.494.263	562.667.786
TOPLAM KAYNAKLAR		5.247.092.302	5.270.275.332

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		507.211.158	582.360.311	92.092.895	126.364.990
Satışların Maliyeti		-372.782.414	-292.485.957	-43.959.842	-98.414.259
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		134.428.744	289.874.354	48.133.053	27.950.731
BRÜT KAR (ZARAR)		134.428.744	289.874.354	48.133.053	27.950.731
Genel Yönetim Giderleri		-17.874.734	-21.396.921	-9.205.218	-10.375.993
Pazarlama Giderleri		-24.264.494	-27.424.183	-11.827.455	-10.538.788
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		177.792.534	113.514.424	64.848.594	85.120.482
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-125.340.506	-82.109.737	-46.064.541	-75.417.946
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		144.741.544	272.457.937	45.884.433	16.738.486
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		712.882	1.481.336	712.882	1.481.336
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		145.454.426	273.939.273	46.597.315	18.219.822
Finansman Gelirleri		8.690	3.819.157	6.852	-556.285
Finansman Giderleri		-602.305.048	-311.257.591	-392.935.177	-43.364.806
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-456.841.932	-33.499.161	-346.331.010	-25.701.269
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-456.841.932	-33.499.161	-346.331.010	-25.701.269
DÖNEM KARI (ZARARI)		-456.841.932	-33.499.161	-346.331.010	-25.701.269
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-456.841.932	-33.499.161	-346.331.010	-25.701.269
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,52320000	0,03840000	0,39660000	0,02940000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DIĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-331.589	-272.055	-399.439	-236.698
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-331.589	-272.055	-399.439	-236.698
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DIĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-331.589	-272.055	-399.439	-236.698
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-457.173.521	-33.771.216	-346.730.449	-25.937.967
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-457.173.521	-33.771.216	-346.730.449	-25.937.967

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		218.890.453	-46.753.297
Dönem Karı (Zararı)		-456.841.932	-33.499.161
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		623.313.735	-11.877.049
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.558.066	1.589.827
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		89.175	467.364
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		89.175	467.364
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		68.541.241	752.694
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		550.758.850	221.982.444
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		79.285	-235.188.042
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	-237.426.783
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		79.285	2.238.741
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-712.882	-1.481.336
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		52.799.293	653.383
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		4.161.407	287.215.465
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-80.239.099	-171.132.165
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		33.779.039	4.067.576
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-12.406.006	2.775.458
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		42.350.989	-101.434.717
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		65.152.963	-20.838.234
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		219.271.096	-44.722.827
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-380.643	-2.030.470
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.579.134	374.433
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		237.427	56.068
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-200.293	87.041
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		4.542.000	231.324
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-205.795.700	86.772.804
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		970.577.625	459.628.452
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.107.832.084	-366.797.750
Ödenen Faiz		-68.541.241	-6.057.898
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.673.887	40.393.940
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.673.887	40.393.940
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		69.748.254	8.001.399
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		87.422.141	48.395.339

Dipnot Referansı	Özkaynaklar													Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primitifleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunmuş Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
													Tanınılanımlı Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.06.2019

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		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		105.494.263