

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021 - 30.06.2021 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE

AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

VE SINIRLI DENETİM RAPORU

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") ve Bağlı Ortakları'nın (hep birlikte "Grup " olarak anılacaktır) 30 Haziran 2021 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup 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 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 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 bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide 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, 13 Ağustos 2021

Tülin EROL

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			394.187.419	71.094.363
Ticari Alacaklar			422.893.371	446.577.426
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			365.487.338	369.555.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			57.406.033	77.021.793
Diğer Alacaklar			45.029.396	23.248.951
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			2.766.520	2.766.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			42.262.876	20.482.431
Stoklar	3		1.584.927.234	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3		489.090.096	415.722.085
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			38.599.619	31.332.907
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			450.490.477	384.389.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			52.171	7.715
Diğer Dönen Varlıklar			18.816.532	82.149.642
ARA TOPLAM			2.954.996.219	2.520.549.597
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar				17.955.180
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.954.996.219	2.538.504.777
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			151.064.226	92.364.415
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			141.479.887	82.830.380
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			9.584.339	9.534.035
Diğer Alacaklar			1.039.315	1.044.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.039.315	1.044.000
Stoklar	3		560.883.887	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			15.055.909	14.106.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		3.974.433.832	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4		17.204.261	16.344.374
Kullanım Hakkı Varlıkları			15.284.821	19.431.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		745.661	786.243
Peşin Ödenmiş Giderler	3		424.008	351.623
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			4.736.135.920	3.268.051.624
TOPLAM VARLIKLAR			7.691.132.139	5.806.556.401
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3		600.951.069	1.854.157.664
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			45.396.138	135.711.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			555.554.931	1.718.446.563
Ticari Borçlar			454.062.070	270.182.660
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			19.458.691	32.668.450
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			434.603.379	237.514.210
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			4.250.256	2.292.663
Diğer Borçlar			34.031.584	10.543.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			10.476.386	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			23.555.198	67.209
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		227.993.428	156.332.410
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.418.781	3.205.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			3.418.781	3.205.497
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			9.766.437	3.323.984
ARA TOPLAM			1.334.473.625	2.300.038.473
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.334.473.625	2.300.038.473
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		3.504.184.278	2.232.950.024
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			243.619.220	126.398.881
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			3.260.565.058	2.106.551.143
Diğer Borçlar			26.571.379	30.298.104
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			1.379.035	1.319.291
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			25.192.344	28.978.813

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	887.622.373	526.078.576
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.894.457	4.784.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.894.457	4.784.440
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.423.272.487	2.794.111.144
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.757.746.112	5.094.149.617
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.933.386.027	712.406.784
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)		-4.063.696	-4.652.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.063.696	-4.652.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.063.696	-4.652.479
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-113.005.147	-263.337.687
Net Dönem Karı veya Zararı		1.220.390.460	150.332.540
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.933.386.027	712.406.784
TOPLAM KAYNAKLAR		7.691.132.139	5.806.556.401

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		643.577.732	515.864.354	293.435.310	100.070.844
Satışların Maliyeti		-501.766.099	-379.321.716	-189.951.396	-50.499.144
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		141.811.633	136.542.638	103.483.914	49.571.700
BRÜT KAR (ZARAR)		141.811.633	136.542.638	103.483.914	49.571.700
Genel Yönetim Giderleri		-32.018.153	-18.215.058	-19.989.485	-9.438.053
Pazarlama Giderleri		-38.174.275	-24.739.873	-21.106.597	-12.061.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		289.748.133	178.171.225	142.739.869	65.102.688
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-240.849.188	-126.546.088	-96.940.266	-46.338.146
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		1.765.823.715	0	226.221.140	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.886.341.865	145.212.844	334.408.575	46.837.063
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		949.499	712.882	949.499	712.882
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.887.291.364	145.925.726	335.358.074	47.549.945
Finansman Gelirleri		625.862	8.690	605.501	6.852
Finansman Giderleri		-667.526.766	-602.305.372	-214.458.731	-392.935.351
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.220.390.460	-456.370.956	121.504.844	-345.378.554
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.220.390.460	-456.370.956	121.504.844	-345.378.554
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.220.390.460	-456.370.956	121.504.844	-345.378.554
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.220.390.460	-456.370.956	121.504.844	-345.378.554
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	1,39760000	-0,52260000	0,13910000	-0,39550000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		588.783	-331.589	102.540	-399.439
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		588.783	-331.589	102.540	-399.439
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		588.783	-331.589	102.540	-399.439
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.220.979.243	-456.702.545	121.607.384	-345.777.993
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.220.979.243	-456.702.545	121.607.384	-345.777.993

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		669.065.278	224.912.589
Dönem Karı (Zararı)		1.220.390.460	-456.370.956
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.112.528.707	623.361.448
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.994.653	4.562.141
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-265.482	89.175
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-265.482	89.175
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	4	40.252.766	68.541.241
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		610.262.570	550.758.850
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	-1.765.823.715	122.923
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-1.765.823.715	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	122.923
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-949.499	-712.882
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		558.068.366	58.258.659
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-35.015.756	-116.173.160
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-35.281.996	-73.699.797
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3	-73.440.396	40.068.280
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		183.879.410	-94.134.068
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	3	433.204.042	235.620.814
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		84.723.062	66.576.590
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		665.930.119	225.249.151
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		3.135.159	-336.562
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		285.275.385	4.579.134
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		949.499	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	0	237.427
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	4	-1.907.785	-200.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	286.233.671	4.542.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-631.247.608	-205.839.338
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.743.727.957	970.577.625
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.334.722.799	-1.107.832.084
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	-43.638
Ödenen Faiz		-40.252.766	-68.541.241
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		323.093.055	23.652.385
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		323.093.055	23.652.385
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.094.363	71.421.760
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		394.187.418	95.074.145

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

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.06.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.06.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0	0
	Kar Payı Harıç 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			-4.063.696		108.855.374	-113.005.147	1.220.390.460	1.933.386.027		1.933.386.027