

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

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 BİREYSEL 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") 30 Haziran 2021 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 bildirmemekteyiz.

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, 13 Ağustos 2021

Tülin EROL

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		297.079.799	70.613.039
Ticari Alacaklar		424.909.114	446.577.426
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		367.503.081	369.555.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		57.406.033	77.021.793
Diğer Alacaklar		45.034.596	23.254.326
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	2.771.720
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		42.262.876	20.482.606
Stoklar	3	1.584.927.234	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3	483.356.646	415.726.168
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		38.606.534	31.336.990
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		444.750.112	384.389.178
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 Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			17.955.180
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.850.289.499	2.538.027.684
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		2.088.969.185	541.900
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	525.892.865	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		15.055.909	14.106.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.667.772.850	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4	16.029.401	16.344.374
Kullanım Hakkı Varlıkları		15.284.821	19.431.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	745.757	787.014
Peşin Ödenmiş Giderler	3	423.466	351.623
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.482.277.795	3.268.594.295
TOPLAM VARLIKLAR		7.332.567.294	5.806.621.979
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	600.951.069	1.854.157.664
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		45.396.138	135.711.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		555.554.931	1.718.446.563
Ticari Borçlar		445.511.294	270.181.567
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		19.438.155	32.667.863
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		426.073.139	237.513.704
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.014.941	2.292.663
Diğer Borçlar		34.708.879	10.543.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		11.336.026	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.372.853	67.209
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	227.993.428	156.332.152
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		9.148.524	3.323.608
ARA TOPLAM		1.325.746.916	2.300.036.746
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.325.746.916	2.300.036.746
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		25.715.950	30.298.104
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.379.035	1.319.291
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		24.336.915	28.978.813
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	761.230.845	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		4.296.025.530	2.794.111.144
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.621.772.446	5.094.147.890
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.710.794.848	712.474.089
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		109.007.453	109.007.453
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-113.089.921	-261.330.149
Net Dönem Karı veya Zararı		997.731.976	148.240.228
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.710.794.848	712.474.089
TOPLAM KAYNAKLAR		7.332.567.294	5.806.621.979

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	507.211.158	293.435.310	92.092.895
Satışların Maliyeti		-501.772.265	-372.782.414	-189.956.695	-43.959.842
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		141.805.467	134.428.744	103.478.615	48.133.053
BRÜT KAR (ZARAR)		141.805.467	134.428.744	103.478.615	48.133.053
Genel Yönetim Giderleri		-30.432.435	-17.874.734	-18.410.375	-9.205.218
Pazarlama Giderleri		-34.589.469	-24.264.494	-17.543.084	-11.827.455
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		288.111.680	177.792.534	141.103.416	64.848.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-240.282.592	-125.340.506	-96.373.670	-46.064.541
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		1.539.602.575			
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.664.215.226	144.741.544	112.254.902	45.884.433
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		949.499	712.882	949.499	712.882
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.665.164.725	145.454.426	113.204.401	46.597.315
Finansman Gelirleri		94.008	8.690	73.647	6.852
Finansman Giderleri		-667.526.757	-602.305.048	-214.458.731	-392.935.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		997.731.976	-456.841.932	-101.180.683	-346.331.010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		997.731.976	-456.841.932	-101.180.683	-346.331.010
DÖNEM KARI (ZARARI)		997.731.976	-456.841.932	-101.180.683	-346.331.010
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		997.731.976	-456.841.932	-101.180.683	-346.331.010
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	1,14260000	-0,52320000	-0,11590000	-0,39660000
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)		998.320.759	-457.173.521	-101.078.143	-346.730.449
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		998.320.759	-457.173.521	-101.078.143	-346.730.449

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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			580.164.721	218.890.453
Dönem Karı (Zararı)			997.731.976	-456.841.932
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-886.343.236	623.313.735
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	4		3.958.984	4.558.066
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			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		-1.539.602.575	79.285
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-1.539.602.575	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			0	79.285
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			-949.499	-712.882
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			465.876.137	52.799.293
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-37.031.499	4.161.407
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-290.974	-80.239.099
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-67.702.321	33.779.039
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			175.329.727	-12.406.006
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			306.813.545	42.350.989
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			88.757.659	65.152.963
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			577.264.877	219.271.096
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			2.899.844	-380.643
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			277.549.645	4.579.134
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-2.088.427.285	
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		-696.582	-200.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		2.366.673.512	4.542.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-631.247.607	-205.795.700
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.743.727.957	970.577.625
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-4.334.722.798	-1.107.832.084
Ödenen Faiz			-40.252.766	-68.541.241
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			226.466.759	17.673.887
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			226.466.759	17.673.887
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			70.613.039	69.748.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			297.079.798	87.422.141

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 Zarardan Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zarardan Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Rüskten Konuma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.06.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	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			109.007.453	-113.089.921	997.731.976	1.710.794.848		1.710.794.848