

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO.....	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-23
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8-11
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11-14
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	14-15
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	16-17
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	18
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	18-21
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	22-23

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Dönen varlıklar		2.868.714.477	2.755.257.097
Nakit ve Nakit Benzerleri		95.074.145	71.421.760
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		563.158.964	446.134.951
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		175.905.574	72.977.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		387.253.390	373.157.270
Diğer Alacaklar		20.675.919	79.664.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.675.919	79.664.155
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	79.285
Stoklar	3	1.821.146.910	1.730.798.094
Peşin Ödenmiş Giderler	3	254.054.505	294.261.536
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		204.220.261	257.951.329
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		49.834.244	36.310.207
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		6.385	4.647
Diğer Dönen Varlıklar		114.597.649	132.892.669
Duran Varlıklar		2.511.140.236	2.535.707.994
Ticari Alacaklar		102.370.919	103.221.772
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		1.866.378	3.718.981
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		100.504.541	99.502.791
Diğer Alacaklar		979.666	980.101
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		979.666	980.101
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	3	662.181.573	678.830.592
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.292.119	13.579.237
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıkları		19.643.608	21.854.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	1.694.502.058	1.699.044.058
Maddi Duran Varlıklar	4	16.150.128	17.328.844
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	840.032	827.664
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	180.133	41.382
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		5.379.854.713	5.290.965.091

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.924.481.665	1.928.620.871
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.636.473.676	1.527.926.632
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.517.696.147	1.415.504.381
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		118.777.529	112.422.251
Ticari Borçlar		102.161.284	196.035.397
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		89.208.332	171.103.463
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		12.952.952	24.931.934
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.065.855	2.336.405
Diğer Borçlar		12.364.027	11.193.982
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.884.441	
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.479.586	11.193.982
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	166.275.599	183.913.331
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.971.076	2.923.707
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.971.076	2.923.707
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.170.148	4.291.417
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.349.908.027	2.800.176.655
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.476.758.997	2.170.579.460
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.325.011.944	2.022.839.984
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		151.747.053	147.739.476
Ticari Borçlar		46.187	306.142
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)		46.187	306.142
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.579.338	4.271.955
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		4.579.338	4.271.955
Diğer borçlar		28.916.768	38.670.907
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		28.916.768	38.670.907
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	839.606.737	586.348.191
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		105.465.021	562.167.566
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		105.465.021	562.167.566
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme 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
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(4.890.746)	(4.559.157)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.890.746)	(4.559.157)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.890.746)	(4.559.157)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(263.337.686)	(478.373.928)
Net Dönem Karı / (Zararı)		(456.370.956)	215.036.241
TOPLAM KAYNAKLAR		5.379.854.713	5.290.965.092

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2020	1 Nisan-30 Haziran 2020	Sınırlı İncelemeden Geçmiş 1 Ocak-30 Haziran 2019	1 Nisan-30 Haziran 2019
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		515.864.354	100.070.844	582.941.494	126.946.173
Satışların Maliyeti (-)		(379.321.716)	(50.499.144)	(293.061.801)	(98.990.103)
BRÜT KAR / (ZARAR)		136.542.638	49.571.700	289.879.693	27.956.070
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(24.739.873)	(12.061.126)	(27.733.596)	(10.727.915)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(18.215.058)	(9.438.053)	(21.449.135)	(10.400.402)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		178.171.225	65.102.688	112.888.757	85.158.118
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(126.546.088)	(46.338.146)	(82.064.568)	(75.404.963)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		145.212.844	46.837.063	271.521.151	16.580.908
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		712.882	712.882	1.481.336	1.481.336
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		145.925.726	47.549.945	273.002.487	18.062.244
Finansal Gelirler		8.690	6.852	3.819.154	(556.285)
Finansal Giderler (-)		(602.305.372)	(392.935.351)	(311.260.258)	(43.367.045)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(456.370.956)	(345.378.554)	(34.438.617)	(25.861.086)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(456.370.956)	(345.378.554)	(34.438.617)	(25.861.086)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(456.370.956)	(345.378.554)	(34.438.617)	(25.861.086)
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		(,5226)	(,3955)	(,0394)	(,0296)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(331.589)	(399.439)	(272.055)	(236.698)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(331.589)	(399.439)	(272.055)	(236.698)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(331.589)	(399.439)	(272.055)	(236.698)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(456.702.545)	(345.777.993)	(34.710.672)	(26.097.784)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	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		
							Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2019		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.136.836)	108.855.373	(281.481.420)	(196.882.437)	350.563.716
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	(196.868.749)	196.882.437	13.684
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(272.055)	-	-	(34.438.614)	(34.710.669)
30 Haziran 2019		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(1.408.891)	108.855.373	(478.350.169)	(34.438.614)	315.866.731
1 Ocak 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.559.157)	108.855.374	(478.373.928)	215.036.241	562.167.566
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	215.036.241	(215.036.241)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(331.589)	-	-	(456.370.956)	(456.702.545)
30 Haziran 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.890.746)	108.855.374	(263.337.687)	(456.370.956)	105.465.021

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2020 VE 2019 TARİHİLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2020	1 Ocak - 30 Haziran 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		224.912.589	(46.027.114)
Dönem Karı/zararı		(456.370.956)	(34.438.617)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		623.361.447	(11.877.049)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		550.758.850	221.982.444
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		122.923	2.238.741
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		68.541.241	752.694
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		4.562.141	1.589.827
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		89.175	467.364
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		89.175	467.364
- 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		-	(237.426.783)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(237.426.783)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(712.882)	(1.481.336)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		58.258.659	2.319.022
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(116.173.160)	287.215.465
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(94.134.068)	2.775.458
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(73.699.797)	(171.132.165)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		40.068.280	4.067.576
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		235.620.814	(101.434.717)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		66.576.590	(19.172.595)
- Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	(6.214.118)
- Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		-	5.681.707
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		225.249.151	(43.996.644)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(336.562)	(2.030.470)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		4.579.134	374.433
Alınan temettüleri		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları		-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(200.293)	87.041
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		237.427	56.068
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		4.542.000	231.324
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(205.839.338)	86.772.804
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		970.577.625	459.628.451
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(1.107.832.084)	(366.797.750)
Türev araçlardan nakit çıkışları		(43.638)	-
Ödenen faizler		(68.541.241)	(6.057.898)
Ödenen temettüleri		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		23.652.385	41.120.123
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		23.652.385	41.120.123
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.421.760	8.466.916
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		95.074.145	49.587.039

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN 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.

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri’nin çatısı altındadır. Grup, Türkiye’de kurulmuş olup Türkiye’de faaliyet göstermektedir. Grup’un 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.

Sinpaş Yapı’nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup’un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla personel sayısı 213 kişidir. (31 Aralık 2019: 236) Grup’un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 19 Ağustos 2020 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup’un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
 (“Samandıra Mobilya”)

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

Sinpaş CO.

Faaliyet Konusu

Ahşap, plastik, mermer, çelik ve her türlü metal ve maddeden mamül ev, bahçe ve büro mobilyalarının imalatını, ithalatını ve ihracatını yapmak.

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

İştirakler

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Faaliyet Konusu

Muğla Marmaris’te bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS 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. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Grup’un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 19 Ağustos 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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.

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

Grup’un 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

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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)

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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’ un cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Kiralama İşlemleri

Kiracı Olarak Grup

Finansal Kiralama

Kira konusu mala ilişkin tüm önemli risk ve getirilerin kiracıya devredilmiş olduğu kiralamalar finansal kiralama olarak tanımlanmakta ve rayiç bedel veya minimum kira ödemelerinden hangisi düşükse o tutar ile muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük kalan bakiye üzerinde sabit bir faiz oranı sağlamak için, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama yolu ile elde edilen sabit kıymetler tahmin edilen ekonomik ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

31 Aralık 2018 tarihine kadar kiralayanın malın tüm risk ve faydalarını elinde bulundurduğu kira sözleşmeleri operasyonel kiralama olarak sınıflandırılarak operasyonel kiralama için yapılan kiralama ödemeleri kiralama süresi boyunca gider olarak kayıtlara alınmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Kiralama İşlemleri (Devamı)

TFRS 16 “Kiralamalar” Standardı 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir. TFRS 16, 12 aydan uzun vadeli kira sözleşmelerine ilişkin olarak kiralama süresi boyunca yapılacak kira ödemelerinin bugünkü değeri olarak hesaplanmış olan “Kira yükümlülüğü” tutarının bilançonun pasifinde, kira yükümlülüğüne eşit bir tutarın ise “Kullanım Hakkı Varlıkları” (Not:18) bilançonun aktifinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. “Kullanım Hakkı Varlıkları” olarak muhasebeleştirilen tutar sözleşme süresine göre amortismanına tabi tutulmaktadır.

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Grup tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, bu oranın kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, kiralamadaki zımni faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Grup, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup’un alternatif borçlanma faiz oranını kullanır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dahil olan kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan ödemelerden oluşur. Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- Defter değerini yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde ya da revize edilmiş özü itibarıyla sabit olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Kiralama süresindeki her bir döneme ait kira yükümlülüğüne ilişkin faiz, kira yükümlülüğünün kalan bakiyesine sabit bir dönemsel faiz oranı uygulanarak bulunan tutardır.

TFRS 16 içerisinde yer alan seçimlik geçiş hükümleri çerçevesinde 1 Ocak 2019 öncesi finansal tablolarda özvarlıklarda bir düzeltme yapılmamış 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla vadesine 12 aydan uzun süre kalmış olan sözleşmeler dikkate alınarak kalan süre için Kullanım Hakkı Varlığı tutarı ve Kullanım Hakkı Yükümlülüğü hesaplanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 değişiklikler

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Grup yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	590.267.486	618.168.696
Tamamlanan konutlar (**)	1.230.879.424	1.112.629.398
Toplam	1.821.146.910	1.730.798.094
Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Arsalar (***)	288.293.643	297.532.796
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	373.887.930	381.297.796
Toplam	662.181.573	678.830.592

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 (DEVAMI)

- (*) Grup’un, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Portoran, Bursa Modern, Güneypark, Çakmak, GOP AVM, Marmaris, Polatlı, Gökorman, Sancaktül, Marina Tower, Finans Şehir Park, Finansşehir Palace, Finans Şehir Time; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, Kızılıkum, GOP AVM, Çakmak projeleri yer almaktadır.
- (**) Grup’un, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Ege Vadisi, Liva 1.-2. Etap, Köyceğiz, Altınoran, Marina Towers, Port Oran ve Aydos projeleri yer almaktadır.
- (***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar (*)	253.581.796	293.930.584
Gelecek aylara ait giderler	472.709	330.952
Toplam	254.054.505	294.261.536

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Arsa alımı için verilen avanslar	128.841.190	157.765.899
Konut projeleri için hakediş avansları	74.805.562	99.854.478
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	49.834.244	36.310.207
Diğer	100.800	-
Toplam	253.581.796	293.930.584

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	180.133	41.385
Toplam	180.133	41.385

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	118.777.531	107.180.639
Banka kredileri	1.511.700.603	1.415.504.381
Kiralama Yükümlülükleri	5.995.544	5.241.612
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	151.747.053	147.739.476
Banka kredileri	2.308.722.327	2.003.792.230
Kiralama Yükümlülükleri	16.289.617	19.047.754
Toplam finansal borçlanmalar	4.113.232.675	3.698.506.092

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 (DEVAMI)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.636.473.677	1.527.926.632
1-5 yıl	2.431.016.987	2.120.830.520
5 yıl ve üzeri	45.742.009	49.748.940
	4.113.232.673	3.698.506.092

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	1.511.700.603	1.415.504.381
1-5 yıl	2.262.980.318	1.954.043.292
5 yıl ve üzeri	45.742.009	49.748.938
Toplam	3.820.422.930	3.419.296.611

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
0-1 yıl	118.777.530	107.180.639
1-5 yıl	151.747.054	147.739.476
5 yıl ve üzeri	-	-
	270.524.584	254.920.115

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2020 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	10,98%	236.792.377	241.560.112
Avro	5,57%	660.712.255	1.668.165.687
ABD Doları	4,81%	614.195.971	398.996.527
Toplam		1.511.700.603	2.308.722.327

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2019 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	16,52%	296.547.538	77.045.889
Avro	6,32%	564.629.295	1.569.589.223
ABD Doları	4,44%	554.327.548	357.157.117
Toplam finansal borçlanmalar		1.415.504.381	2.003.792.229

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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)

iv. Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	95.849.514	114.406.722
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	70.426.085	69.506.609
Toplam	166.275.599	183.913.331

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	839.606.737	586.348.191
Toplam	839.606.737	586.348.191

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grup'un 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 734.627.710 TL'dir (31 Aralık 2019: 752.123.612 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	46.352.511	3.313.507
Alımlar	139.962	60.331
Çıkışlar	(237.427)	-
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.255.046	3.373.838
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2020 itibarıyla açılış bakiyesi	(29.023.667)	(2.485.843)
Dönem gideri	(1.160.493)	(47.963)
Çıkışlar	79.242	-
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi	(30.104.918)	(2.533.806)
30 Haziran 2020 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.150.128	840.032

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	43.328.730	2.636.389
Transferler	2.774.593	675.193
Alımlar	617.057	1.926
Çıkışlar	(367.868)	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	46.352.512	3.313.508
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2019 itibarıyla açılış bakiyesi	(21.815.040)	(1.701.941)
Transferler	(2.774.593)	(608.047)
Dönem gideri	(4.591.239)	(175.856)
Çıkışlar	157.204	-
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	(29.023.668)	(2.485.844)
31 Aralık 2019 itibarıyla kapanış bakiyesi	17.328.844	827.664

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri **1.694.502.058 TL** (31 Aralık 2019: 1.699.044.057 TL)’dir.

30 Haziran 2020 ve 30 Haziran 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2020
I Tower	51.785.000	-	-	-	-	51.785.000
Aydos Country	48.863.000	-	(1.130.000)	-	-	47.733.000
Ege Boyu	6.380.000	-	-	-	-	6.380.000
Aquacity	10.650.000	-	-	-	-	10.650.000
İncek Life	336.000	-	-	-	-	336.000
İncek Blue	11.307.000	-	-	-	-	11.307.000
Bursa Modern	18.245.000	-	-	-	-	18.245.000
İstanbul Sarayları	13.490.500	-	-	-	-	13.490.500
Gop Bina	11.653.000	-	-	-	-	11.653.000
Ege Yakası	3.785.000	-	-	-	-	3.785.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	39.952.000	-	-	-	-	39.952.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	112.555.000	-	-	-	-	112.555.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	54.000.000	-	-	-	-	54.000.000
Stadium Avm	87.573.100	-	-	-	-	87.573.100
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremükk Yatırımı)	-	-	-	-	-	-
Ankara Güney Park Arazisi	753.739.900	-	-	-	-	753.739.900
Ümraniye Çakmak (Arsa)	235.882.223	-	-	-	-	235.882.223
Beykoz (Arsa)	3.412.000	-	(3.412.000)	-	-	-
Halkalı (Arsa)	91.443.024	-	-	-	-	91.443.024
Bursa OsmanGazi (Arsa)	53.250.000	-	-	-	-	53.250.000
Alacaatlı (Arsa)	6.051.610	-	-	-	-	6.051.610
Çankaya Ege Vadisi	32.311.700	-	-	-	-	32.311.700
Queen Bomonti	5.870.000	-	-	-	-	5.870.000
Finansşehir Palace	29.250.000	-	-	-	-	29.250.000
Altınoran	17.259.000	-	-	-	-	17.259.000
Toplam	1.699.044.058	-	(4.542.000)	-	-	1.694.502.058

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2019
I Tower	51.395.000	192.210	-	-	-	-	51.587.210
Aydos Country	44.228.486	18.953	-	-	-	-	44.247.439
Ege Boyu	5.760.000	14.775	-	-	-	-	5.774.775
Aquacity	10.100.000	-	(500.000)	-	-	-	9.600.000
İncek Life	312.500	-	-	-	-	-	312.500
İncek Blue	10.320.000	-	-	-	-	-	10.320.000
Bursa Modern	16.985.000	22.658	-	-	-	-	17.007.658
İstanbul Sarayları	12.605.000	11.075	-	-	-	-	12.616.075
Gop Bina	11.740.000	-	-	-	-	-	11.740.000
Ege Yakası	3.470.000	9.005	-	-	-	-	3.479.005
Altınoran Agora Çarşı Projesi	44.000.000	-	-	-	-	-	44.000.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	106.663.000	-	-	-	-	-	106.663.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	50.100.000	-	-	-	-	-	50.100.000
Stadium Avm	80.463.000	-	-	-	-	-	80.463.000
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı)	113.372.742	-	-	-	-	-	113.372.742
Ankara Gaziosmanpaşa Arazisi AVM - Ofis Projesi	47.894.984	-	-	-	-	-	47.894.984
Ankara Güney Park Arazisi	681.772.000	-	-	-	-	-	681.772.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	-	-	-	-	201.788.231	-	201.788.231
Beykoz (Arsa)	-	-	-	-	3.150.000	-	3.150.000
Halkalı (Arsa)	-	-	-	-	61.151.814	-	61.151.814
Bursa OsmanGazi (Arsa)	-	-	-	-	51.900.000	-	51.900.000
Alacaatlı (Arsa)	-	-	-	-	5.839.000	-	5.839.000
Toplam	1.291.181.712	268.675	(500.000)	-	323.829.045	-	1.614.779.433

30.06.2019 tarihi itibarı ile Grup, stoklarda yer alan Bursa Osmangazi Arazilerini, İstanbul Halkalı Arazilerini, Ankara Çankaya Alacaatlı Arazilerini, İstanbul Beykoz Kanlıca Arazilerini ve de İstanbul Ümraniye Çakmak Arazilerini yatırım amaçlı olarak değerlendirme kararı alması sebebiyle ilgili arazileri stoklardan çıkarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır. (Not:5) Arazi stoklarından yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözkonusu transfer işlemi nedeni ile **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardı doğrultusunda 323.829.045 TL hasılat ve 86.402.262 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 796 olup, 395 adet dava işçi davası, 401 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 96'dur.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup aleyhine 780.898.940 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2019: 273.899.920 TL). Bu davaların 30 Haziran 2020 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un 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 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, 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 Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Şişli – Queen Central Park Bomonti Projesi:

Şirket, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m²'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Şirket inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Şirket arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Şirket arsa sahibine öder.

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Şirket'ten talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m² halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Şirket'e satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirket'e söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede bulunan ve Şirket payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 600 adet konutun ön satışı yapılmıştır. Projenin teslim süreci devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla 551 konutun teslim işlemi gerçekleştirilmiştir.

Takyidatlar:

Grup'un 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. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.278.964.350 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 181.865.390 TL'dir. (31 Aralık 2019: 117.837.064 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 2020 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 2020	01 Nisan- 30 Haziran 2020	01 Ocak- 30 Haziran 2019	01 Nisan- 30 Haziran 2019
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	(456.370.956)	(345.378.554)	(34.438.614)	(25.861.086)
Pay başına (kayıp) / kazanç	(,5226)	(,3955)	(,0394)	(,0296)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup’un 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.

Grup’un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	83.643.205	64.574.620
Yükümlülükler	(3.625.641.518)	(3.304.025.645)
Net bilanço pozisyonu	(3.541.998.313)	(3.239.451.025)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	5.117.257	6.147.665	-	82.400.727
Ticari Alacaklar	57.668	-	-	394.576
Diğer	-	110.000	-	847.902
Toplam Varlıklar	5.174.925	6.257.665	-	83.643.205
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(259.334)	(1.115.484)	(528)	(10.377.230)
Finansal yükümlülükler	(94.421.523)	(97.255.503)	-	(1.395.715.815)
Diğer	(1.600)	98.357	-	747.209
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(89.965)	-	-	(615.559)
Finansal yükümlülükler	(58.912.195)	(235.669.949)	-	(2.219.680.124)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(153.684.617)	(333.942.579)	(528)	(3.625.641.518)
Net Bilanço Pozisyonu	(148.509.692)	(327.684.914)	(528)	(3.541.998.313)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 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	5.302.108	4.817.821	-	63.536.983
Ticari Alacak	51.525	-	-	306.070
Diğer	-	110.000	-	731.566
Toplam Varlıklar	5.353.633	4.927.821	-	64.574.620
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borç	(193.987)	(457)	(528)	(1.159.465)
Finansal yükümlülükler	(97.255.144)	(97.577.318)	-	(1.226.662.715)
Diğer	(1.600)	-	-	(9.504)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borç	(89.965)	-	-	(534.410)
Finansal yükümlülükler	(60.929.045)	(257.680.335)	-	(2.075.659.551)
Toplam Yükümlülükler	(158.469.741)	(355.258.110)	(528)	(3.304.025.645)
Net Bilanço Pozisyonu	(153.116.108)	(350.330.289)	(528)	(3.239.451.025)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 2020	31 Aralık 2019
Amerikan Doları Karşısında	(1.016.133.017)	(909.540.303)
Avro Karşısında	(2.525.860.850)	(2.329.906.618)
GBP Karşısında	(4.446)	(4.105)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.541.998.313)	(3.239.451.025)

Kur Riskine Duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup’un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10’luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10’luk oran, üst düzey yöneticilere Grup’un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2020				
ABD Doları’nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(101.613.302)	101.613.302	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(101.613.302)	101.613.302	-	-
Avro’nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(252.586.085)	252.586.085	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(252.586.085)	252.586.085	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(445)	445	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(445)	445	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(354.199.831)	354.199.831	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2019	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	90.954.030	(90.954.030)	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	90.954.030	(90.954.030)	-	-
4 - Eur net varlık / yükümlülük	232.990.662	(232.990.662)	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	232.990.662	(232.990.662)	-	-
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	410	(410)	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	410	(410)	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	323.945.103	(323.945.103)	-	-

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.

Grup Yönetimi Grup’un gelirlerinin ve nakit akışlarının bu ekonomik gelişmelerden etkileneceğini ancak bilanço tarihini takip eden 12 aylık dönemde işletmenin sürekliliğine ilişkin bir risk olmadığını öngörmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	87.422.141	69.748.254
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.095.491.308	4.019.794.210
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		86.834.019	86.121.137
			977.344.834	1.094.611.731
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.247.092.302	5.270.275.332
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.113.232.673	3.698.506.092
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	647.298.432	586.348.191
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	11.134.904
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	105.494.263	562.667.786
	Diğer Kaynaklar		370.590.548	411.618.359
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	5.247.092.302	5.270.275.332

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	87.422.141	69.748.254
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)	279.147.801	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	181.865.390	117.837.064
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)	95.074.145	71.421.760

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE 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 2020	31 Aralık 2019
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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	78,05%	76,27%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	3,32%	2,96%
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	5,32%	4,74%
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	4694,92%	784,45%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,67%	1,32%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	1,81%	1,36%

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.