

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO.....	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-22
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	12
NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	15
NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	16
NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ	18
NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	19
NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	21

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL BİLANÇO

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen varlıklar		3.020.434.289	2.538.027.684
Nakit ve Nakit Benzerleri		167.448.789	70.613.039
Finansal Yatırımlar		370.980.000	-
Ticari Alacaklar		451.059.855	446.577.426
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		73.879.165	77.021.793
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		377.180.690	369.555.633
Diğer Alacaklar		15.646.650	23.254.326
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.874.930	20.482.606
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.771.720	2.771.720
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.493.498.214	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3	505.231.729	415.726.168
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		457.777.474	384.389.178
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		47.454.255	31.336.990
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		69.997	7.715
Diğer Dönen Varlıklar		16.499.055	82.144.415
Ara Toplam		3.020.434.289	2.520.072.504
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	17.955.180
Duran Varlıklar		3.918.764.914	3.268.594.295
Ticari Alacaklar		139.110.388	92.364.415
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		4.202.794	9.534.035
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		134.907.594	82.830.380
Diğer Alacaklar		1.022.896	1.044.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.022.896	1.044.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	3	533.503.236	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		14.040.237	14.106.410
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		1.574.512.364	541.900
Kiralama Hakkı Varlıklar		13.395.807	19.431.062
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	1.623.822.850	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4	15.631.479	16.344.374
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	724.783	787.014
Peşin ödenmiş giderler (UV)	3	3.000.874	351.623
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		6.939.199.203	5.806.621.979

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL BİLANÇO

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

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.056.799.777	2.300.036.746
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	456.301.560	1.854.157.664
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		410.132.710	1.718.446.563
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		46.168.850	135.711.101
Ticari Borçlar		304.306.062	270.181.567
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		288.091.650	237.513.704
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		16.214.412	32.667.863
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.821.314	2.292.663
Diğer Borçlar		21.150.603	10.543.595
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.674.217	67.209
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.476.386	10.476.386
Türev Finansal Araçlar		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	251.733.217	156.332.152
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.090.963	3.205.497
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.090.963	3.205.497
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.396.058	3.323.608
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.546.804.763	2.794.111.144
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.791.438.843	2.232.950.024
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.547.940.022	2.106.551.143
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		243.498.821	126.398.881
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.664.904	4.784.440
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		4.664.904	4.784.440
Diğer borçlar		25.294.179	30.298.104
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		23.915.144	28.978.813
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		1.379.035	1.319.291
Ertelenmiş Gelirler (UV)	3	725.406.837	526.078.576
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		725.406.837	526.078.576
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
ÖZKAYNAKLAR		2.335.594.663	712.474.089
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.335.594.663	712.474.089
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(74.660.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		92.844.112	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(3.341.364)	(4.652.479)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.341.364)	(4.652.479)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.341.364)	(4.652.479)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan		-	-
Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.007.453	109.007.453
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(113.089.921)	(261.330.149)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.584.755.270	148.240.228
TOPLAM KAYNAKLAR		6.939.199.203	5.806.621.979

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz-30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01 Ocak-30 Eylül 2020	1 Temmuz-30 Eylül 2020
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		933.812.892	290.235.160	1.151.722.776	644.511.618
Satışların Maliyeti (-)		(681.890.520)	(180.118.255)	(772.168.796)	(399.386.382)
BRÜT KAR / (ZARAR)		251.922.372	110.116.905	379.553.980	245.125.236
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(51.209.041)	(16.619.572)	(37.676.657)	(13.412.163)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(68.869.209)	(38.436.774)	(27.827.166)	(9.952.432)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		1.539.602.575	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		973.875.757	685.764.077	286.527.697	108.735.163
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(334.892.794)	(94.610.202)	(176.216.258)	(50.875.752)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.310.429.660	646.214.434	424.361.596	279.620.052
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		(66.173)	(1.015.672)	232.334	(480.548)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		2.310.363.487	645.198.762	424.593.930	279.139.504
Finansal Gelirler		743.585	649.577	11.608	2.918
Finansal Giderler (-)		(726.351.802)	(58.825.045)	(904.072.423)	(301.767.375)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.584.755.270	587.023.294	(479.466.885)	(22.624.953)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.584.755.270	587.023.294	(479.466.885)	(22.624.953)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.584.755.270	587.023.294	(479.466.885)	(22.624.953)
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,8149	0,6723	(0,5491)	(0,0259)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		1.311.115	722.332	(50.651)	280.938
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		1.311.115	722.332	(50.651)	280.938
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		1.311.115	722.332	(50.651)	280.938
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.586.066.385	587.745.626	(479.517.536)	(22.344.015)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(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
Önceki Dönem 1 Ocak 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.559.157)	108.855.373	(479.185.070)	216.347.602	562.667.784
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	216.347.602	(216.347.602)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(50.651)	-	-	(479.466.885)	(479.517.536)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(50.651)	-	-	-	(50.651)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(479.466.885)	(479.466.885)
30 Eylül 2020		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	-	(4.609.808)	108.855.373	(262.837.468)	(479.466.885)	83.150.248
Cari Dönem 1 Ocak 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923		(4.652.479)	109.007.453	(261.330.149)	148.240.228	712.474.089
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	-	148.240.228	(148.240.228)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	6.630.000	30.424.189	-	-	-	-	-	37.054.189
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	1.584.755.270	1.586.066.385
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	-	1.311.115
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	997.731.976	997.731.976
30 Eylül 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(74.660.459)	92.844.112	-	(3.341.364)	109.007.453	(113.089.921)	1.584.755.270	2.335.594.663

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

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		727.317.229	583.542.697
Dönem Karı/zararı		1.584.755.270	(479.466.885)
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.027.129.776)	1.277.747.328
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		631.061.726	1.197.915.499
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	79.285
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		34.400.780	72.575.796
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	6.169.306	6.836.206
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.545.185)	572.875
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.545.185)	572.875
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	(1.697.282.575)	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		(1.539.602.575)	-
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(157.680.000)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		66.173	(232.334)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		166.540.854	(214.829.746)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(213.300.000)	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(51.228.402)	(74.114.792)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		34.124.495	61.021.083
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		83.527.675	(269.468.945)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(92.154.812)	38.289.696
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		294.729.326	(65.196.633)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		110.842.572	94.639.845
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		724.166.348	583.450.697
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		3.150.881	92.001
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		835.883.021	47.050.275
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		(1.573.970.464)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(770.027)	(293.664)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	-	251.766
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	2.410.623.512	47.092.173
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.466.364.500)	(465.128.663)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		37.054.189	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		4.589.081.875	1.073.040.071
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.058.099.784)	(1.465.592.938)
Alınan kar payları		-	-
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(34.400.780)	(72.575.796)
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		96.835.750	165.464.309
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		96.835.750	165.464.309
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		70.613.039	69.748.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		167.448.789	235.212.563

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

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

NOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na (“GYO”) dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi (“Sinpaş İnşaat”), GYO’ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO’ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”) olarak değiştirilmiştir.

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, 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 çıkarılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla personel sayısı 183 kişidir. (31 Aralık 2020: 211) Şirket’in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul’dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2021 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Şirket’in iştirakleri Türkiye’de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

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

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

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

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

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. (**)

Her türlü yaş, kuru, dondurulmuş sebze, meyve, çiçek, bakliyat, hububat, tarımsal ürün imalat, üretim, işleme, alım, satım, paketlenme hizmetleri, ithalat ve ihracatını yapmak.

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

(**) Şirket 19.08.2021 tarihinde İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi’nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır.

İştirakler

Faaliyet Konusu

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

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

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

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir. Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet finansal tabloları, 9 Kasım 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

2.2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklik ve hatalar

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

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

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

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

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

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

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

- Gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

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

- Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;
- Riskten korunma muhasebesi; ve
- Açıklamalar.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1’e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, “Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması”na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde “TMS 1’de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması” başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

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

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.4.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

3.1 Stoklar

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

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	350.587.258	508.304.997
Tamamlanan konutlar(**)	1.142.910.956	973.444.418
Toplam	1.493.498.214	1.481.749.415

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Arsalar (***)	272.988.048	368.264.522
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	260.515.188	260.515.188
Toplam	533.503.236	628.779.710

(*) Şirket’in, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Çankaya Ege, Halkalı, Koru Aura, Finansşehir Time, Çakmak, Portoran, Finansşehir Palace, Güneypark Rekreasyon, Güneypark, GOP Avm, Marina Tower, Polatlı, Beykoz Göksu, Paşaköy, Bursa Modern, İncek Life projeleri ; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket’in, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Finansşehir Park, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi, Sancaktepe Paşaköy, Gökorman Ümraniye ,Port Oran, Metrolife, Asmalı Park, Ottomare, Bosphoruscity, İnceklife Green, Köyceğiz, Ege Yakası, Lagün, İnceklife Blue projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

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

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

3.2 Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen avanslar	504.629.755	415.340.090
Gelecek aylara ait giderler	601.974	386.078
Toplam	505.231.729	415.726.168

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

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Arsa alımı için verilen avanslar	365.165.980	303.483.293
Konut projeleri için hakediş avansları	92.009.520	80.519.807
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	47.454.255	31.336.990
Toplam	504.629.755	415.340.090

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler	3.000.874	351.623
Toplam	3.000.874	351.623

3.3 Finansal borçlar

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

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:

Finansal kiralamalar	46.168.850	135.711.101
Banka kredileri	402.522.395	1.710.416.283
Kiralama Yükümlülükleri	7.610.315	8.030.280

Uzun Vadeli Borçlanmalar:

Finansal kiralamalar	243.498.821	126.398.881
Banka kredileri	2.537.009.860	2.090.143.147
Kiralama Yükümlülükleri	10.930.162	16.407.996
Toplam finansal borçlanmalar	3.247.740.403	4.087.107.688

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	456.301.560	1.854.157.664
1-5 yıl	1.733.896.093	2.015.453.685
5 yıl ve üzeri	1.057.542.750	217.496.339
	3.247.740.403	4.087.107.688

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

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

3.3 Finansal borçlar (Devamı)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	402.522.395	1.710.416.283
1-5 yıl	1.479.467.109	1.872.646.808
5 yıl ve üzeri	1.057.542.751	217.496.339
Toplam	2.939.532.255	3.800.559.430

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	46.168.850	135.711.101
1-5 yıl	243.498.821	126.398.881
5 yıl ve üzeri	-	-
	289.667.671	262.109.982

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0-1 yıl	7.610.315	8.030.280
1-5 yıl	10.930.162	16.407.996
5 yıl ve üzeri	-	-
	18.540.477	24.438.276

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

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,41%	121.251.303	134.337.624
Avro	5,31%	232.917.300	1.768.129.619
ABD Doları	4,65%	102.132.956	888.971.602
Toplam finansal borçlanmalar		456.301.560	2.791.438.843

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2020 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	12,05%	179.770.196	206.776.028
Avro	5,49%	996.767.496	1.668.807.656
ABD Doları	5,84%	677.619.973	357.366.340
Toplam finansal borçlanmalar		1.854.157.664	2.232.950.024

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

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

3.4 Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	102.177.624	86.184.046
Gelecek Aylara Ait Gelirler	149.555.593	70.148.106
Toplam	251.733.217	156.332.152

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	724.500.498	526.078.576
Gelecek Yıllara Ait Gelirler	906.339	-
Toplam	725.406.837	526.078.576

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 629.432.962 TL'dir. (31 Aralık 2020: 703.610.774 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.893.079	3.371.914
Alımlar	761.561	8.466
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.654.640	3.380.380
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.584.900)
Dönem gideri	(1.474.456)	(70.697)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.023.161)	(2.655.597)
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	15.631.479	724.783

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

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

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam değeri 1.623.822.850 TL olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Kızılıbük Bölünme	30 Eylül 2021
I Tower	57.345.000	-	-	-	-	57.345.000
Aydos Country	41.970.000	-	-	-	-	41.970.000
Ege Boyu	7.205.000	-	-	-	-	7.205.000
Aquacity	12.025.000	-	-	-	-	12.025.000
İncek Life	380.000	-	-	-	-	380.000
İncek Blue	12.784.000	-	-	-	-	12.784.000
Bursa Modern	21.970.000	-	-	-	-	21.970.000
İstanbul Sarayları	14.830.000	-	-	-	-	14.830.000
Gop Bina	12.300.000	-	-	-	-	12.300.000
Ege Yakası	4.170.000	-	-	-	-	4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	45.585.000	-	-	-	-	45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	119.100.000	-	-	-	-	119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	61.000.000	-	(61.000.000)	-	-	-
Stadium Avm	99.505.000	-	(99.505.000)	-	-	-
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) (*)	533.705.678	-	-	1.539.602.575	(2.073.308.253)	-
Ankara Güney Park Arazisi	841.665.000	-	-	-	-	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	267.330.000	225.000	-	-	-	267.555.000
Halkalı (Arsa)	115.884.108	-	(111.435.259)	-	-	4.448.849
Bursa Osman Gazi (Arsa)	65.600.000	-	(65.600.000)	-	-	-
Alacaatlı (Arsa)	6.935.000	-	-	-	-	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000	-	-	-	-	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	37.810.000	-	-	-	-	37.810.000
Queen Bomonti	6.210.000	-	-	-	-	6.210.000
Finansşehir Palace	35.335.000	-	-	-	-	35.335.000
Altınoran	54.550.000	-	-	-	-	54.550.000
Toplam	2.494.843.787	225.000	(337.540.259)	1.539.602.575	(2.073.308.253)	1.623.822.850

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

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

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

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

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 802 olup, 399 adet dava işçi davası, 403 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 98'dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 798.605.082 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2020: 780.564.216 TL). Bu davaların 30 Eylül 2021 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

Taahhütler ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taahhütler yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Şirket'e ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

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

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

Takyidatlar:

Şirket' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 11.584.762.125 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.226.137 TL'dir.

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Eylül 2021 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2021	01 Nisan- 30 Eylül 2021	01 Ocak- 30 Eylül 2020	01 Temmuz- 30 Eylül 2020
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.584.755.270	587.023.294	(479.466.885)	(22.624.953)
Pay başına (kayıp) / kazanç	1,8149	0,6723	(0,5491)	(0,0259)

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	587.136.301	116.562.143
Yükümlülükler	(2.993.320.853)	(3.731.689.768)
Net bilanço pozisyonu	(2.406.184.552)	(3.615.127.625)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	44.450.956	18.625.424	-	585.965.189
Ticari Alacaklar	4.468	-	-	39.641
Diğer	-	110.000	-	1.131.471
Toplam Varlıklar	44.455.424	18.735.424	-	587.136.301
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(72.694)	(1.907.444)	(528)	(20.352.621)
Finansal yükümlülükler	(11.465.565)	(22.553.732)	-	(335.050.256)
Diğer	(1.600)	2.002.113	-	20.662.173
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.478.929)
Finansal yükümlülükler	(99.796.987)	(171.209.282)	-	(2.657.101.219)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(111.433.310)	(193.728.345)	(528)	(2.993.320.853)
Net Bilanço Pozisyonu	(66.977.886)	(174.992.921)	(528)	(2.406.184.552)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	4.760.942	8.838.650	-	114.565.368
Ticari Alacaklar	137.035	-	-	1.005.905
Diğer	-	110.000	-	990.869
Toplam Varlıklar	4.897.977	8.948.650	-	116.562.143
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(91.593)	(3.245.025)	(528)	(29.908.452)
Finansal yükümlülükler	(92.312.509)	(110.654.814)	-	(1.674.387.469)
Diğer	(2.587)	-	-	(18.990)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(89.965)	(60.000)	-	(1.200.862)
Finansal yükümlülükler	(48.684.196)	(185.260.455)	-	(2.026.173.994)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(141.180.850)	(299.220.294)	(528)	(3.731.689.768)
Net Bilanço Pozisyonu	(136.282.873)	(290.271.645)	(528)	(3.615.127.625)

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

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

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Amerikan Doları Karşısında	(598.203.782)	(1.000.384.429)
Avro Karşısında	(1.807.974.438)	(2.614.737.948)
GBP Karşısında	(6.333)	(5.249)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.406.184.552)	(3.615.127.625)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(59.820.378)	59.820.378	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(59.820.378)	59.820.378	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(180.797.444)	180.797.444	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(180.797.444)	180.797.444	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(633)	633	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(633)	633	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(240.618.455)	240.618.455	-	-

31 Aralık 2020	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(100.038.443)	100.038.443	-	-
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(100.038.443)	100.038.443	-	-
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(261.473.795)	261.473.795	-	-
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(261.473.795)	261.473.795	-	-
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(525)	525	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(525)	525	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(361.512.763)	361.512.763	-	-

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan “Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır.” hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir. Bu kapsamda Şirket 31.12.2018 yılında GYO tebliğinin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer verilen borçlanma sınırını aşmış olup, Tebliğ’in 31. maddesinin birinci fıkrasına uyum sağlanmasını teminen Kanun’un 96. maddesinin birinci fıkrası kapsamında Şirket’imize 31.12.2021 tarihine kadar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ek süre verilmiştir.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	538.428.789	70.613.039
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.650.824.300	4.605.372.912
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.588.552.601 -	14.648.310 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.939.199.203	5.806.621.979
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.247.740.403	4.087.107.688
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	10.476.386
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.335.594.663	712.474.089
	Diğer Kaynaklar		1.345.387.751	996.563.816
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.939.199.203	5.806.621.979

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	12.369.330	70.613.039
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	281.581.958	279.147.801
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	212.226.137	207.801.097
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	420.251.845	71.094.363

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	52,61%	79,31%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	30,65%	1,47%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	4,06%	4,81%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	148,59%	604,29%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,18%	1,22%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	6,06%	1,22%

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.