



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2022 - 31.03.2022 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			141.993.037	182.152.173
Finansal Yatırımlar			986.445.632	560.000.000
Ticari Alacaklar			337.218.674	473.990.066
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			176.679.195	362.971.999
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			160.539.479	111.018.067
Diğer Alacaklar			7.871.817	8.135.491
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			2.771.720	2.771.720
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			5.100.097	5.363.771
Stoklar	3		1.332.994.991	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3		765.633.341	714.267.416
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			76.235.181	74.864.414
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			689.398.160	639.403.002
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			219.643	65.142
Diğer Dönen Varlıklar			34.141.884	22.951.073
ARA TOPLAM			3.606.519.019	3.258.597.196
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			3.606.519.019	3.258.597.196
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			1.566.862.364	1.566.862.364
Ticari Alacaklar			127.268.950	121.482.370
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			126.461.504	119.209.722
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			807.446	2.272.648
Diğer Alacaklar			1.009.497	1.017.427
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.009.497	1.017.427
Stoklar	3		447.483.072	446.921.220
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			15.378.686	14.855.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		4.732.696.703	4.764.432.360
Maddi Duran Varlıklar	4		13.664.597	14.308.950
Kullanım Hakkı Varlıkları			10.178.603	11.429.549
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		835.228	864.227
Peşin Ödenmiş Giderler			276.913	265.357
Diğer Duran Varlıklar				0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			6.915.654.613	6.942.439.125
TOPLAM VARLIKLAR			10.522.173.632	10.201.036.321
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		802.894.256	572.614.874
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			81.386.470	68.725.798
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			721.507.786	503.889.076
Ticari Borçlar			98.758.925	174.544.142
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			1.140.299	19.733.228
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			97.618.626	154.810.914
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.760.718	2.692.583
Diğer Borçlar			13.141.744	13.133.847
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			10.486.281	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			2.655.463	2.657.461
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		224.804.836	318.678.583
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			0	119.213.266
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			224.804.836	199.465.317
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.798.640	3.332.973

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.798.640	3.332.973
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.312.865	15.936.339
ARA TOPLAM		1.156.471.984	1.100.933.341
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.156.471.984	1.100.933.341
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.970.630.243	4.012.474.928
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		379.470.821	355.917.646
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.591.159.422	3.656.557.282
Ticari Borçlar			0
Diğer Borçlar		30.741.869	29.178.291
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.056.343	1.379.035
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		29.685.526	27.799.256
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	896.470.134	782.301.852
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		701.886.110	581.689.762
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		194.584.024	200.612.090
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.611.687	6.322.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		6.611.687	6.322.530
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.904.453.933	4.830.277.601
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.060.925.917	5.931.210.942
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.461.247.715	4.269.825.379
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-417.611.352	-417.611.352
Geri Alınmış Paylar (-)		-66.531.299	-66.531.299
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		126.922.325	126.922.325
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.124.871	-7.628.047
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-7.124.871	-7.628.047
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-7.628.047
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		184.601.541	175.538.752
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.292.381.287	-179.621.220
Net Dönem Karı veya Zararı		190.919.160	3.481.065.296
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		4.461.247.715	4.269.825.379
TOPLAM KAYNAKLAR		10.522.173.632	10.201.036.321

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		165.006.085	350.142.422
Satışların Maliyeti		-88.558.597	-311.815.570
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		76.447.488	38.326.852
BRÜT KAR (ZARAR)		76.447.488	38.326.852
Genel Yönetim Giderleri		-15.842.126	-12.022.060
Pazarlama Giderleri		-22.042.726	-17.046.385
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		340.885.277	147.008.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-117.720.324	-143.908.922
Diğer Kazançlar (Kayıplar)			1.539.602.575
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		261.727.589	1.551.960.324
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		426.445.632	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-64.562	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		523.385	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		688.632.044	1.551.960.324
Finansman Gelirleri		2.876.825	20.361
Finansman Giderleri		-500.589.709	-453.068.026
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		190.919.160	1.098.912.659
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		190.919.160	1.098.912.659
DÖNEM KARI (ZARARI)		190.919.160	1.098.912.659
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		190.919.160	1.098.912.659
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,21860000	1,25850000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		503.176	486.243
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		503.176	486.243
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		503.176	486.243
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		191.422.336	1.099.398.902
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		191.422.336	1.099.398.902

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		251.275.087	86.914.147
Dönem Karı (Zararı)		190.919.160	1.098.912.659
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		84.294.977	-1.059.125.931
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	5	1.693.844	3.481.365
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		928.571	1.231.320
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		928.571	1.231.320
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3	43.621.967	91.661.793
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		468.317.550	384.102.166
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	5	-429.743.570	-1.539.602.575
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	-1.539.602.575
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-429.743.570	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-523.385	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-24.336.614	46.831.299
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		3.297.938	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		130.984.812	-55.704.839
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-36.521.008	-45.527.667
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	3	-51.377.481	-54.142.348
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-75.785.217	12.174.339
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		20.294.535	70.708.280
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-15.230.193	119.323.534
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		250.877.523	86.618.027
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		397.564	296.120
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		32.070.597	255.953.518
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			-2.088.427.285
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		409.644	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	4	-74.703	-642.709
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	5	31.735.656	2.345.023.512
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-323.504.820	-366.876.297
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	3	133.530.458	2.019.566.591
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	3	-413.413.311	-2.294.781.095
Ödenen Faiz	3	-43.621.967	-91.661.793
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-40.159.136	-24.008.632
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-40.159.136	-24.008.632
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		182.152.173	70.613.039
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		141.993.037	46.604.407

Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeller	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	712.474.089
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
	Transferler	0	0	0	0	0	0			0	148.240.228	-148.240.228	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	0	0	0	0	0	486.243			0	0	1.098.912.659	1.099.398.902	1.099.398.902
	Dönem Karı (Zararı)													0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						486.243							0
	Sermaye Artırımı													0
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı													0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Ayrımları													0
	Kar Payları													0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması													0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0	
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													0	
Dönem Sonu Bakıyeller	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-4.166.236			109.007.453	-113.089.921	1.098.912.659	1.811.872.991	1.811.872.991	
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Bağı Bakıyeller	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.628.047			175.538.752	-179.621.220	3.481.065.296	4.269.825.379	4.269.825.379
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0
	Diğer Düzeltmeler													0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0
	Transferler								9.062.789	3.472.002.507	-3.481.065.296			0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						503.176					190.919.160	191.422.336	191.422.336
	Dönem Karı (Zararı)											190.919.160	190.919.160	190.919.160
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						503.176				0	503.176	503.176	503.176
	Sermaye Artırımı													0
	Sermaye Azaltımı													0
	Sermaye Avansı													0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0
	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakiyeler		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-66.531.299	126.922.325	-7.124.871			184.601.541	3.292.381.287	190.919.160	4.461.247.715		4.461.247.715