

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018.1 Çeyrek Konsolide Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			106.819.108	27.556.454
Ticari Alacaklar			270.652.160	306.553.526
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			163.210.026	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			107.442.134	63.521.729
Diğer Alacaklar			52.141.661	35.133.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			52.141.661	35.133.817
Stoklar	3		1.879.245.200	555.200.131
Peşin Ödenmiş Giderler	3		195.082.416	130.304.373
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			195.082.416	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.566.693	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar			63.542.578	83.249.554
ARA TOPLAM			2.569.049.816	1.139.476.882
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.569.049.816	1.139.476.882
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			66.442.168	53.476.023
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			63.157.693	51.180.758
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			3.284.475	2.295.265
Diğer Alacaklar			25.750.111	25.531.186
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			24.729.417	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.020.694	801.769
Stoklar	3		1.551.350.755	628.427.081
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			16.000.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		737.287.380	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	4		30.079.397	10.374.799
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		855.891	82.730
Peşin Ödenmiş Giderler			2.348.171	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			45.000.000	13.650.354
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.475.113.873	855.183.051
TOPLAM VARLIKLAR			5.044.163.689	1.994.659.933
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		815.018.241	438.258.475
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		46.581.701	18.910.664
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		768.436.540	419.347.811
Ticari Borçlar			185.482.571	35.601.026
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			188.549	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			185.294.022	34.789.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			7.251.948	1.464.314
Diğer Borçlar			41.818.455	11.646.220
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar			60.217	60.217
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			41.758.238	11.586.003
Türev Araçlar			14.445.071	29.450.359
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			14.445.071	29.450.359
Ertelenmiş Gelirler			44.580.991	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.509.322	983.499
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.509.322	983.499
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.068.451	3.079.692
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.068.451	3.079.692
ARA TOPLAM			1.116.175.050	520.483.585
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.116.175.050	520.483.585
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		1.808.137.552	545.930.435
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		196.137.805	2.586.147
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		1.611.999.747	543.344.288

Türev Araçlar		9.731.845	6.538.291
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		9.731.845	6.538.291
Ertelenmiş Gelirler	3	431.889.133	27.233.700
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.752.341	1.293.012
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.752.341	1.293.012
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.252.510.871	580.995.438
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.368.685.921	1.101.479.023
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.675.477.768	893.180.910
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.213.294.288	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-346.002.724	0
Geri Alınmış Paylar (-)		-76.441.459	-5.664.156
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.197.255	-379.615
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.197.255	-379.615
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.197.255	-379.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-229.815.962	75.694.304
Net Dönem Karı veya Zararı		72.172.152	-87.039.595
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.675.477.768	893.180.910
TOPLAM KAYNAKLAR		5.044.163.689	1.994.659.933

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		46.343.147	91.069.068
Satışların Maliyeti		-18.871.354	-81.172.012
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		27.471.793	9.897.056
BRÜT KAR (ZARAR)		27.471.793	9.897.056
Genel Yönetim Giderleri		-12.090.218	-6.667.379
Pazarlama Giderleri		-26.296.294	-9.724.996
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		21.071.628	11.543.543
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-11.704.056	-5.104.449
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		147.270.668	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		145.723.521	-56.225
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-10.109.495
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		0	440.459
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		145.723.521	-9.725.261
Finansman Gelirleri		15.213.134	2.116.598
Finansman Giderleri		-88.764.503	-39.479.503
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		72.172.152	-47.088.166
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		72.172.152	-47.088.166
DÖNEM KARI (ZARARI)		72.172.152	-47.088.166
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		72.172.152	-47.088.166
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,08270000	-0,07850000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.817.640	4.696
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.817.640	4.696
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	7.397.851
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.817.640	7.402.547
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		70.354.512	-39.685.619
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		70.354.512	-39.685.619

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		330.932.375	110.386.695
Dönem Karı (Zararı)		72.172.152	-47.088.166
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-80.046.452	62.136.591
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		937.875	564.151
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		-3.929.519	-131.605
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-3.929.519	-131.605
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler			7.397.851
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		-3.670.555	5.138.665
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		73.886.415	36.519.296
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-147.270.668	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-147.270.668	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			10.109.495
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler			2.538.738
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		339.343.682	95.512.640
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		472.934.274	24.407.682
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	3	-220.090.613	49.192.698
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		275.514.463	-2.133.754
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		117.521.026	-28.024.490
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-331.402.187	69.110.810
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		24.866.719	-17.040.306
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		112.244.286	-9.045.341
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-87.377.567	-7.994.965
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		331.469.382	110.561.065
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-537.007	-174.370
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-8.611.061	-777.675
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-26.251.545	-747.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-6.467.552	
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			-29.803
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		24.108.036	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-243.058.660	2.681.284
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-70.777.303	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		87.072.106	58.301.782
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-251.212.284	-53.950.576
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları			2.654.350
Ödenen Faiz		-8.141.179	-4.324.272
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.262.654	112.290.304
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.262.654	112.290.304
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		27.556.454	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		106.819.108	133.304.224

Önceki Dönem 01.01.2017 - 31.03.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyeler	600.000.000	212.888.864	-5.664.156	62.419.923	-7.397.851	-754.504				35.261.185	155.384.797	-54.846.914	997.291.344	997.291.344
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												0		0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler											-54.846.914	54.846.914	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							4.696					-47.088.166	-47.083.470	-47.083.470
	Dönem Kan (Zararı)														0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Arttırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)						7.397.851							7.397.851	7.397.851	
Dönem Sonu Bakıyeler		600.000.000	212.888.864	-5.664.156	62.419.923	0	-749.808				35.261.185	100.537.883	-47.088.166	957.605.725	957.605.725
Özkaynaklar Değişim Tablosu	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyeler	600.000.000	212.888.864	-5.664.156	62.419.923		-379.615				35.261.185	75.694.304	-87.039.595	893.180.910	893.180.910
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler											-87.039.595	87.039.595	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.817.640					72.172.152	70.354.512	70.354.512
	Dönem Kan (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Arttırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	273.193.432	1.000.405.424	-346.002.724							73.594.188	-218.470.671		782.719.649	782.719.649
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)					-70.777.303									-70.777.303		-70.777.303
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		873.193.432	1.213.294.288	-346.002.724	-76.441.459	62.419.923	0	-2.197.255			108.855.373	-229.815.962	72.172.152	1.675.477.768		1.675.477.768