

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018.1 Çeyrek Solo Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			106.171.328	26.908.674
Ticari Alacaklar			270.820.099	306.721.465
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			163.210.026	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			107.610.073	63.689.668
Diğer Alacaklar			52.196.264	35.188.420
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			52.196.264	35.188.420
Stoklar	3		1.879.245.200	555.200.131
Peşin Ödenmiş Giderler	3		195.082.424	130.304.381
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			195.082.424	130.304.381
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			1.566.693	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar			63.534.709	83.241.684
ARA TOPLAM			2.568.616.717	1.139.043.782
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.568.616.717	1.139.043.782
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			72.494.075	72.492.885
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			25.749.713	25.530.790
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			24.729.417	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.020.296	801.373
Stoklar	3		1.477.494.153	554.571.669
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			16.000.000	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		737.287.381	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	4		30.110.656	10.406.058
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			2.473.782.208	853.851.387
TOPLAM VARLIKLAR			5.042.398.925	1.992.895.169
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			185.471.833	35.590.288
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			188.549	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			185.283.284	34.779.042
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			7.228.777	1.441.143
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	
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.509.322	983.499
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.509.322	983.499
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.875.569	2.886.810
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.875.569	2.886.810
ARA TOPLAM			1.115.948.259	520.256.794
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.115.948.259	520.256.794
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		3.368.459.130	1.101.252.232
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.673.939.795	891.642.937
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.213.294.288	212.888.864
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-346.002.724	
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		-231.654.793	73.855.473
Net Dönem Karı veya Zararı		72.473.010	-86.738.737
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.673.939.795	891.642.937
TOPLAM KAYNAKLAR		5.042.398.925	1.992.895.169

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-11.855.576	-6.664.852
Pazarlama Giderleri		-26.282.242	-9.724.996
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		21.088.433	11.543.543
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-11.668.697	-5.104.449
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		147.270.668	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		146.024.379	-53.698
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler			-10.109.495
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar			440.459
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		146.024.379	-9.722.734
Finansman Gelirleri		15.213.134	2.116.598
Finansman Giderleri		-88.764.503	-39.479.503
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		72.473.010	-47.085.639
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		72.473.010	-47.085.639
DÖNEM KARI (ZARARI)		72.473.010	-47.085.639
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		72.473.010	-47.085.639
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,08300000	-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)		70.655.370	-39.683.092
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		70.655.370	-39.683.092

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		330.933.566	67.977.624
Dönem Karı (Zararı)		72.473.010	-47.085.639
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		339.044.015	53.101.042
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		472.934.274	24.407.682
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	3	-220.390.281	-1.604.668
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		275.514.463	-2.133.754
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		117.521.026	-28.009.066
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-331.402.187	69.110.810
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		24.866.720	-8.669.962
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		331.470.573	68.151.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-537.007	-174.370
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-8.612.252	41.649.338
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları			42.427.013
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-26.251.545	-747.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-6.467.553	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.190	-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	0
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		0	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	112.308.246
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		79.262.654	112.308.246
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		26.908.674	20.521.910
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		106.171.328	132.830.156

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geril Alınmış Paylar	Pay İhraç Primi / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kıstlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
						Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zaranı	

Önceki Dönem
01.01.2017 - 31.03.2017

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	-231.654.793	72.473.010	1.673.939.795		1.673.939.795