

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor 2018.3 Dönem

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			38.239.254	37.667.985
Ticari Alacaklar			764.600.700	542.499.996
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			137.194.174	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			627.406.526	299.468.199
Diğer Alacaklar			12.354.554	46.289.508
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			12.354.554	46.289.508
Stoklar	4		1.542.631.673	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	4		206.264.247	130.304.373
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4		206.264.247	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar			129.927.669	120.219.414
ARA TOPLAM			2.694.059.321	2.352.760.515
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.694.059.321	2.352.760.515
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			47.280.306	269.186.034
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			43.245.636	266.890.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			4.034.670	2.295.265
Diğer Alacaklar			17.988.534	25.531.186
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			17.029.417	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			959.117	801.769
Stoklar	4		1.658.018.733	1.240.194.424
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			16.000.000	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		786.002.796	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar			7.804.247	14.767.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			767.201	82.730
Peşin Ödenmiş Giderler			2.348.171	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			15.230.000	13.650.354
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.551.439.988	1.703.052.734
TOPLAM VARLIKLAR			5.245.499.309	4.055.813.249
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		1.138.181.742	765.463.069
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		107.015.533	18.910.664
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		1.031.166.209	746.552.405
Ticari Borçlar			224.631.093	138.873.785
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			1.609.101	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			223.021.992	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			3.318.005	1.464.314
Diğer Borçlar			40.325.205	18.259.741
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar			60.217	60.217
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			40.264.988	18.199.524
Türev Araçlar			4.769.720	29.450.359
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			4.769.720	29.450.359
Ertelenmiş Gelirler	4		2.814.661	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.550.027	98.342.358
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.550.027	98.342.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			3.105.051	5.629.753
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			3.105.051	5.629.753
ARA TOPLAM			1.419.695.504	1.058.460.722
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.419.695.504	1.058.460.722
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		2.551.245.523	1.338.187.806
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		242.285.704	2.586.147
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		2.308.959.819	1.335.601.659

Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
Ertelenmiş Gelirler		1.212.608.810	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.808.454.909	2.149.431.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.228.150.413	3.207.892.607
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		17.348.896	847.920.642
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-441.147.737	
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-5.664.156
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		62.419.923	62.419.923
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)		25.990.098	-379.615
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	-379.615
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	-379.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-281.481.431	-9.109.526
Net Dönem Karı veya Zararı		-533.687.795	-242.915.898
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		17.348.896	847.920.642
TOPLAM KAYNAKLAR		5.245.499.309	4.055.813.249

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		213.318.504	713.486.544	140.457.118	453.850.143
Satışların Maliyeti		-192.315.575	-596.595.319	-150.828.145	-384.452.366
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.002.929	116.891.225	-10.371.027	69.397.777
BRÜT KAR (ZARAR)		21.002.929	116.891.225	-10.371.027	69.397.777
Genel Yönetim Giderleri		-43.632.092	-52.465.644	-15.006.150	-28.846.533
Pazarlama Giderleri		-58.132.351	-46.421.223	-14.511.320	-17.693.453
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		242.031.385	203.585.380	160.130.496	58.798.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-15.774.998	-81.108.012	41.839.775	-24.886.577
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		189.337.772		27.178.828	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		334.832.645	140.481.726	189.260.602	56.769.809
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.699.691	1.533.594	0	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-11.046.995	0	-937.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar			-131.101		-381.142
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		337.532.336	130.837.224	189.260.602	56.984.761
Finansman Gelirleri		26.895.447	9.289.363	-39.811	3.895.288
Finansman Giderleri		-898.115.578	-182.810.011	-580.464.658	-62.377.603
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-533.687.795	-42.683.424	-391.243.867	-1.497.554
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-533.687.795	-42.683.424	-391.243.867	-1.497.554
DÖNEM KARI (ZARARI)		-533.687.795	-42.683.424	-391.243.867	-1.497.554
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-533.687.795	-42.683.424	-391.243.867	-1.497.554
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	-0,61120000	-0,07113904	-0,44810000	-0,00249592
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.369.713	-103.318	0	-41.964
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		26.369.713	-103.318	0	-41.964
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	7.397.851	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	7.397.851	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		26.369.713	7.294.533	0	-41.964
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-507.318.082	-35.388.891	-391.243.867	-1.539.518
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-507.318.082	-35.388.891	-391.243.867	-1.539.518

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-372.663.286	91.898.998
Dönem Karı (Zararı)		-533.687.795	-42.683.424
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-533.687.795	-42.683.424
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		180.302.771	99.922.186
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.876.717	1.469.985
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-92.352.677	1.319.642
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-95.417.669	358.259
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		3.064.992	961.383
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-268.143	-7.349.777
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		34.045.917	20.539.270
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		34.045.917	20.539.270
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		518.512.213	72.690.704
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-26.627.304	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-26.627.304	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		0	131.101
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		-256.883.952	8.575.901
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	2.545.360
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-19.009.398	27.600.091
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.259.968	-5.051.339
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-486.155.770	285.517.009
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-75.959.874	-23.589.926
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		85.757.308	-20.614.205
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		442.384.449	-210.771.898
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		18.224.457	2.110.450
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		31.627.508	6.639.813
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-13.403.051	-4.529.363
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-372.394.422	84.838.853
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		268.143	7.349.777
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-537.007	-289.632
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-659.983.705	52.876.446
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.401.693	-1.811.138
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		2.401.693	-1.811.138
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-664.710.089	0
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	54.687.584
Alınan Temettüler		2.324.691	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.033.218.260	-12.996.986
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.173.171.449	216.112.688
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-105.907.273	-229.109.674
Ödenen Faiz		-34.045.916	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		571.269	131.778.458
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		571.269	131.778.458
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		37.667.985	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		38.239.254	152.792.378

[illegible]

[illegible]