

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2019 - 31.03.2019 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			33.091.786	8.466.916
Ticari Alacaklar			502.050.323	737.958.154
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			346.634.541	561.240.330
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			155.415.782	176.717.824
Diğer Alacaklar			8.219.975	19.879.767
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			8.219.975	19.879.767
Stoklar	3		1.670.233.948	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	3		228.216.411	239.216.597
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			228.216.411	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	41.224
Diğer Dönen Varlıklar			144.173.357	126.296.539
ARA TOPLAM			2.586.027.024	2.659.489.972
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.586.027.024	2.659.489.972
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			56.980.951	57.586.681
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			51.075.413	53.297.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			5.905.538	4.289.227
Diğer Alacaklar			979.807	982.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			979.807	982.715
Stoklar	3		801.398.911	958.264.151
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			12.635.020	12.635.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		1.616.010.588	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4		20.644.369	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		914.793	943.399
Peşin Ödenmiş Giderler			1.866.084	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			15.230.000	15.230.000
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.526.660.523	2.360.685.539
TOPLAM VARLIKLAR			5.112.687.547	5.020.175.511
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			1.368.494.658	1.125.843.568
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		98.133.558	113.288.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.270.361.100	1.012.554.803
Ticari Borçlar			155.485.936	159.703.547
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			3.821.331	6.312.940
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			151.664.605	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.355.838	3.688.126
Diğer Borçlar			32.883.028	32.945.063
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar			32.820.824	32.881.200
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			62.204	63.863
Türev Araçlar			1.682.456	3.544.958
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			1.682.456	3.544.958
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			76.352.344	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.769.092	2.657.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.769.092	2.657.131
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.467.839	2.621.805
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.467.839	2.621.805
ARA TOPLAM			1.645.491.191	1.398.474.751
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.645.491.191	1.398.474.751
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		2.171.431.092	2.130.265.153
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		206.071.234	195.485.995
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		1.965.359.858	1.934.779.158

Diğer Borçlar	7,29	38.235.548	35.302.492
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.235.548	35.302.492
Türev Araçlar		0	2.512.940
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	2.512.940
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	914.129.337	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.449.551	1.262.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.449.551	1.262.342
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.125.245.528	3.271.137.055
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.770.736.719	4.669.611.806
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		341.950.828	350.563.705
Ödenmiş Sermaye	18	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 (-)		-81.290.459	-81.290.459
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)		-1.172.193	-1.136.836
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.172.193	-1.136.836
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.172.193	-1.136.836
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-478.363.857	-281.481.431
Net Dönem Karı veya Zararı		-8.577.531	-196.882.437
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		341.950.828	350.563.705
TOPLAM KAYNAKLAR		5.112.687.547	5.020.175.511

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		455.995.321	46.343.147
Satışların Maliyeti		-194.071.698	-18.871.354
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		261.923.623	27.471.793
BRÜT KAR (ZARAR)		261.923.623	27.471.793
Genel Yönetim Giderleri		-11.048.733	-12.090.218
Pazarlama Giderleri		-17.005.681	-26.296.294
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		27.730.639	21.071.628
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-6.659.605	-11.704.056
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	147.270.668
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		254.940.243	145.723.521
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		254.940.243	145.723.521
Finansman Gelirleri		4.375.439	15.213.134
Finansman Giderleri		-267.893.213	-88.764.503
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-8.577.531	72.172.152
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.577.531	72.172.152
DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.577.531	72.172.152
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-8.577.531	72.172.152
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	-0,00980000	0,08270000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-35.357	-1.817.640
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-35.357	-1.817.640
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-35.357	-1.817.640
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-8.612.888	70.354.512
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-8.612.888	70.354.512

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-7.632.970	330.932.375
Dönem Karı (Zararı)		-8.577.531	72.172.152
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		9.954.232	-80.046.452
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		928.930	937.875
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		299.170	-3.929.519
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		299.170	-3.929.519
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		37.638.974	-3.670.555
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		207.831.316	73.886.415
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-236.744.158	-147.270.668
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-238.426.614	-147.270.668
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		1.682.456	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-7.677.383	339.343.682
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		236.513.561	472.934.274
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-72.140.195	-220.090.613
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		11.482.273	275.514.463
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.217.611	117.521.026
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-178.783.000	-331.402.187
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-532.411	24.866.719
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-6.214.118	112.244.286
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.681.707	-87.377.567
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-6.300.682	331.469.382
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.332.288	-537.007
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-31.003	-8.611.061
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-31.003	-26.251.545
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-6.467.552
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	24.108.036
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		32.288.843	-243.058.660
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	-70.777.303
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		313.817.029	87.072.106
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-260.098.642	-251.212.284
Ödenen Faiz		-21.429.544	-8.141.179
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.624.870	79.262.654
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.624.870	79.262.654
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.466.916	27.556.454
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		33.091.786	106.819.108

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / 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		
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskleri Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı
						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları							

Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler	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	0	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			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-1.817.640				72.172.152	70.354.512	0	70.354.512
	Dönem Karı (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	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	0	782.719.649
	Ortak Kontrolde Tabii 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)					-70.777.303							-70.777.303	0	-70.777.303
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması														
	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)														
Dönem Sonu Baklıyeler	873.193.432	1.213.294.288	-346.002.724	-76.441.459	62.419.923	-2.197.255			108.855.373	229.815.962	72.172.152	1.675.477.768	0	1.675.477.768	
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Baklıyeler	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.136.836			108.855.373	281.481.420	-196.882.437	350.563.705	0	350.563.705	
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										-196.882.437	196.882.437				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-35.357				-8.577.531	-8.612.888	0	-8.612.888	
Dönem Karı (Zararı)															
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları																
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																
	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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 Değerine Dahil Edilen Tutar																
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																
	Dönem Sonu Bakiyeler		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.172.193			108.855.373	478.363.857	-8.577.531	341.950.428	0	341.950.828	