

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

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 Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			32.077.513	8.001.399
Ticari Alacaklar			527.129.724	766.674.682
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			373.154.447	590.623.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			153.975.277	176.050.865
Diğer Alacaklar			8.264.812	19.934.370
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			8.264.812	19.934.370
Stoklar	3		1.662.778.162	1.520.174.989
Peşin Ödenmiş Giderler	3		191.808.600	202.162.831
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	41.224
Diğer Dönen Varlıklar			139.331.089	121.859.857
ARA TOPLAM			2.561.431.124	2.638.849.352
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.561.431.124	2.638.849.352
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			72.496.193	72.496.193
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			979.411	982.319
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			979.411	982.319
Stoklar	3		726.784.479	883.649.719
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		21.444.112	22.313.433
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			2.525.341.631	2.359.366.647
TOPLAM VARLIKLAR			5.086.772.755	4.998.215.999
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.368.494.658	1.123.649.408
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		98.133.558	111.094.605
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.270.361.100	1.012.554.803
Ticari Borçlar			132.651.184	141.967.185
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			2.422.186	6.312.940
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			130.228.998	135.654.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.329.857	3.664.955
Diğer Borçlar			32.883.028	32.944.913
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			32.820.824	32.881.050
İlişkili Olmayan Taraflara 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)			74.548.331	67.467.971
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			5.245.480	2.428.792
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.245.480	2.428.792
ARA TOPLAM			1.620.604.086	1.378.325.313
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.620.604.086	1.378.325.313
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	7,28	38.235.550	35.302.494
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7,28	38.235.550	35.302.494
Türev Araçlar		0	2.512.940
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	2.512.940
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	913.145.302	1.100.807.335
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		3.124.261.495	3.270.150.264
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.744.865.581	4.648.475.577
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		341.907.174	349.740.422
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 (-)		-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		-479.187.151	-283.019.404
Net Dönem Karı veya Zararı		-7.797.891	-196.167.747
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		341.907.174	349.740.422
TOPLAM KAYNAKLAR		5.086.772.755	4.998.215.999

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-11.020.928	-11.855.576
Pazarlama Giderleri		-16.885.395	-26.282.242
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		28.393.942	21.088.433
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-6.691.791	-11.668.697
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	147.270.668
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		255.719.451	146.024.379
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		255.719.451	146.024.379
Finansman Gelirleri		4.375.442	15.213.134
Finansman Giderleri		-267.892.784	-88.764.503
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-7.797.891	72.473.010
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.797.891	72.473.010
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.797.891	72.473.010
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-7.797.891	72.473.010
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	-0,00890000	0,08300000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-35.357	-1.817.640
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-35.357	-1.817.640
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-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)		-7.833.248	70.655.370
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-7.833.248	70.655.370

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		-10.375.884	330.933.566
Dönem Karı (Zararı)		-7.797.891	72.473.010
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		-11.197.127	339.044.015
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		240.150.688	472.934.274
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-72.140.195	-220.390.281
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		10.836.318	275.514.463
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-9.316.001	117.521.026
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-180.581.673	-331.402.187
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-146.264	24.866.720
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-9.040.786	331.470.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.335.098	-537.007
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-31.003	-8.612.252
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-31.003	-26.251.545
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-6.467.553
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	-1.190
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	24.108.036
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		34.483.001	-243.058.660
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	-70.777.303
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		316.011.189	87.072.106
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-260.098.642	-251.212.284
Ödenen Faiz		-21.429.546	-8.141.179
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.076.114	79.262.654
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		24.076.114	79.262.654
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.001.399	26.908.674
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		32.077.513	106.171.328

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı		Özkaynaklar														
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar														
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayırdan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
							Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risikten 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 01.01.2018 - 31.03.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Bakımlar	600.000.000	212.888.864		-5.664.156	62.419.923	-379.615			35.261.185	73.855.473	-66.738.737	891.642.937	0	891.642.937	
	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										-66.738.737	86.738.737				
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-1.817.640					72.473.010	70.655.370	0	70.655.370	
	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	-218.771.529		782.418.791	0	782.418.791	
	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 Çıkarılması															
	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 (Kayıpları) 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 Bakımlar	873.193.432	1.213.294.288	-346.002.724	-76.441.459	62.419.923	-2.197.255			108.855.373	-231.654.793	72.473.010	1.673.939.795	0	1.673.939.795		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Özkaynaklar Değişim Tablosu																
Dönem Başı Bakımlar	873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.136.836			108.855.373	-283.019.404	-196.167.747	349.740.422	0	349.740.422		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler											196.167.747					
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
Diğer Düzeltmeler																
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																
Transferler										-196.167.747						
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-35.357					-7.797.891	-7.833.248	0	-7.833.248		
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 Dörem 01.01.2019 - 31.03.2019	Döremde Ödenen Kar Payı Avansları																
	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 Çıkılması																
	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)																
	Dörem Sonu Bakıyeler		873.193.432	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-1.172.193			108.855.373	-479.187.151	-7.797.891	341.907.174	0	341.907.174	