

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2019 - 30.09.2019 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			47.719.914	8.001.399
Ticari Alacaklar			486.554.026	766.674.682
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			369.571.211	590.623.817
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			116.982.815	176.050.865
Diğer Alacaklar			26.296.054	19.934.370
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			5.200	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			26.290.854	19.934.370
Stoklar	3		1.943.131.873	1.520.174.989
Peşin Ödenmiş Giderler	3		233.606.237	202.162.831
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			21.106.074	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			212.500.163	202.162.831
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			0	41.224
Diğer Dönen Varlıklar			147.780.505	121.859.857
ARA TOPLAM			2.885.088.609	2.638.849.352
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.885.088.609	2.638.849.352
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			72.574.018	72.496.193
Ticari Alacaklar			73.515.836	57.586.681
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			68.745.829	53.297.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			4.770.007	4.289.227
Diğer Alacaklar			981.791	982.319
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			981.791	982.319
Stoklar	3		534.954.699	883.649.719
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			13.569.116	12.635.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		1.614.779.433	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4		19.437.422	22.313.433
Kullanım Hakkı Varlıkları			21.604.373	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		882.158	943.399
Peşin Ödenmiş Giderler			115.483	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			0	15.230.000
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.352.414.329	2.359.366.647
TOPLAM VARLIKLAR			5.237.502.938	4.998.215.999
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3		1.424.266.376	1.123.649.408
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			104.425.489	111.094.605
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			1.319.840.887	1.012.554.803
Ticari Borçlar			122.706.518	141.967.185
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			3.505.328	6.312.940
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			119.201.190	135.654.245
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.411.084	3.664.955
Diğer Borçlar			24.499.031	32.944.913
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			14.910.595	32.881.050
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			9.588.436	63.863
Türev Araçlar			504.021	3.544.958
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			504.021	3.544.958
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		616.168.932	67.467.971
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.706.605	2.657.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.706.605	2.657.131
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			3.931.900	2.428.792
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			3.931.900	2.428.792
ARA TOPLAM			2.197.194.467	1.378.325.313
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.197.194.467	1.378.325.313
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				

Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.087.053.823	2.130.265.153
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		171.184.917	195.485.995
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.915.868.906	1.934.779.158
Diğer Borçlar		42.382.937	35.302.494
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.382.937	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	512.400.659	1.100.807.335
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.645.395.747	3.270.150.264
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		4.842.590.214	4.648.475.577
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		394.912.724	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)		-3.777.969	-1.136.836
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-3.777.969	-1.136.836
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-479.187.149	-283.019.404
Net Dönem Karı veya Zararı		47.813.433	-196.167.747
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		394.912.724	349.740.422
TOPLAM KAYNAKLAR		5.237.502.938	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 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		767.978.692	213.318.504	185.618.381	140.457.118
Satışların Maliyeti		-471.668.788	-192.315.575	-179.182.831	-150.828.145
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		296.309.904	21.002.929	6.435.550	-10.371.027
BRÜT KAR (ZARAR)		296.309.904	21.002.929	6.435.550	-10.371.027
Genel Yönetim Giderleri		-28.042.056	-43.349.488	-6.645.135	-15.006.150
Pazarlama Giderleri		-42.251.451	-58.118.299	-14.827.268	-14.511.320
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		80.542.354	241.759.698	-32.972.069	160.130.496
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-27.303.609	-15.709.793	54.806.128	41.839.775
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	189.337.772	0	27.178.828
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		279.255.142	334.922.819	6.797.206	189.260.602
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	2.699.691	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		934.096	0	-547.240	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		280.189.238	337.622.510	6.249.966	189.260.602
Finansman Gelirleri		5.553.979	26.895.447	1.734.822	-39.811
Finansman Giderleri		-237.929.784	-898.115.578	73.327.807	-580.464.658
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		47.813.433	-533.597.621	81.312.595	-391.243.867
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		47.813.433	-533.597.621	81.312.595	-391.243.867
DÖNEM KARI (ZARARI)		47.813.433	-533.597.621	81.312.595	-391.243.867
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		47.813.433	-533.597.621	81.312.595	-391.243.867
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	0,54800000	-0,61110000	0,09310000	-0,44810000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-2.641.133	26.369.713	-2.369.078	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.641.133	26.369.713	-2.369.078	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-2.641.133	26.369.713	-2.369.078	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		45.172.300	-507.227.908	78.943.517	-391.243.867
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		45.172.300	-507.227.908	78.943.517	-391.243.867

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		180.473.012	-371.846.562
Dönem Karı (Zararı)		47.813.433	-533.597.621
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		136.204.203	180.302.770
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.588.954	3.876.717
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		394.621	-92.352.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		394.621	-95.417.669
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		0	3.064.992
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		0	-268.143
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.118.458	34.045.917
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		367.959.028	518.512.212
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-236.922.762	-26.627.304
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-237.426.783	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		504.021	-26.627.304
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-934.096	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	-256.883.952
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.550.985	-18.282.848
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		264.191.502	-3.259.968
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	4	-160.664.126	-453.789.343
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-29.210.718	-75.959.874
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-19.260.667	69.933.259
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-39.705.715	439.569.788
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-16.901.261	5.223.290
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		182.466.651	-371.577.699
Alınan Faiz		0	268.144
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.993.639	-537.007
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-420.376	-660.752.189
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		61.241	1.633.209
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-712.941	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		231.324	-664.710.089
Alınan Temettüler		0	2.324.691
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-140.334.121	1.033.218.260
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		490.122.201	1.173.171.449
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-624.398.424	-105.907.272
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-6.057.898	0
Ödenen Faiz		0	-34.045.917
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.718.515	619.509
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		39.718.515	619.509
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.001.399	37.020.205
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		47.719.914	37.639.714

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primitifleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karardan Ayrılan Kustlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar			
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunmuş Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.09.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları		0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		0	0	0	0	0	0	0			0	0	0	0	0	0
	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	212.888.864	-346.002.724	-81.290.459	62.419.923	-3.777.969				108.855.373	-479.187.149	47.813.433	394.912.724	0	394.912.724