

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021 - 31.03.2021 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			56.586.887	71.094.363
Ticari Alacaklar			428.939.837	446.577.426
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			368.056.248	369.555.633
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			60.883.589	77.021.793
Diğer Alacaklar			102.385.243	23.248.951
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			59.363.744	2.766.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			43.021.499	20.482.431
Stoklar	3		1.558.030.369	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	3		469.905.385	415.722.085
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			38.880.227	31.332.907
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			431.025.158	384.389.178
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			9.703	7.715
Diğer Dönen Varlıklar			36.717.341	82.149.642
ARA TOPLAM			2.652.574.765	2.520.549.597
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			0	17.955.180
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.652.574.765	2.538.504.777
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			-150	0
Ticari Alacaklar			165.706.843	92.364.415
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			156.367.482	82.830.380
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			9.339.361	9.534.035
Diğer Alacaklar			1.039.420	1.044.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			1.039.420	1.044.000
Stoklar			626.691.723	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			14.106.410	14.106.410
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		3.762.731.103	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	4		15.062.293	16.344.374
Kullanım Hakkı Varlıkları			17.292.565	19.431.062
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		692.757	786.243
Peşin Ödenmiş Giderler	3		353.018	351.623
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			4.603.675.982	3.268.051.624
TOPLAM VARLIKLAR			7.256.250.747	5.806.556.401
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3		1.632.962.612	1.854.157.664
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			42.935.456	135.711.101
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			1.590.027.156	1.718.446.563
Ticari Borçlar			285.378.935	270.182.660
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			11.693.041	32.668.450
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			273.685.894	237.514.210
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.588.783	2.292.663
Diğer Borçlar			87.507.585	10.543.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			67.073.610	10.476.386
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			20.433.975	67.209
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		183.884.752	156.332.410
Kısa Vadeli Karşılıklar			3.721.829	3.205.497
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			3.721.829	3.205.497
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.279.093	3.323.984
ARA TOPLAM			2.201.323.589	2.300.038.473
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.201.323.589	2.300.038.473
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		2.562.356.559	2.232.950.024
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			229.522.182	126.398.881
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			2.332.834.377	2.106.551.143
Diğer Borçlar			29.722.001	30.298.104

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.369.297	1.319.291
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		28.352.704	28.978.813
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3	646.056.770	526.078.576
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		76.822.514	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		569.234.256	
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.013.185	4.784.440
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		5.013.185	4.784.440
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.243.148.515	2.794.111.144
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		5.444.472.104	5.094.149.617
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.811.778.643	712.406.784
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)		-4.166.236	-4.652.479
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.166.236	-4.652.479
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.166.236	-4.652.479
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-113.005.147	-263.337.687
Net Dönem Karı veya Zararı		1.098.885.616	150.332.540
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.811.778.643	712.406.784
TOPLAM KAYNAKLAR		7.256.250.747	5.806.556.401

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		350.142.422	415.793.510
Satışların Maliyeti		-311.814.703	-328.822.572
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		38.327.719	86.970.938
BRÜT KAR (ZARAR)		38.327.719	86.970.938
Genel Yönetim Giderleri		-12.028.668	-8.777.005
Pazarlama Giderleri		-17.067.678	-12.678.747
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		147.008.264	113.068.537
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-143.908.922	-80.207.942
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		1.539.602.575	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.551.933.290	98.375.781
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.551.933.290	98.375.781
Finansman Gelirleri		20.361	1.838
Finansman Giderleri		-453.068.035	-209.370.021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.098.885.616	-110.992.402
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.098.885.616	-110.992.402
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.098.885.616	-110.992.402
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.098.885.616	-110.992.402
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		486.243	67.850
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		486.243	67.850
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		486.243	67.850
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.099.371.859	-110.924.552
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.099.371.859	-110.924.552

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		81.296.272	129.424.168
Dönem Karı (Zararı)		1.098.885.616	-110.992.402
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.059.126.702	326.940.649
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		3.480.594	2.367.938
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.231.320	-195.288
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		1.231.320	-195.288
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		91.661.793	17.369.933
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		384.102.166	307.275.143
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.539.602.575	122.923
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-1.539.602.575	
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	122.923
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		41.241.238	-86.674.022
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-55.704.839	-100.379.987
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-74.192.967	-163.308.766
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-54.184.695	38.096.359
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.196.275	-60.041.403
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		147.530.536	115.264.551
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		62.596.928	83.695.224
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		81.000.152	129.274.225
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		296.120	149.943
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		271.072.550	189.625
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	239.468
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-642.709	-49.843
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		271.715.259	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-366.876.297	-103.546.168
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.019.566.591	499.838.633
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-2.294.781.095	-621.776.394
Ödenen Faiz		-91.661.793	18.391.593
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-14.507.475	26.067.625
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-14.507.475	26.067.625
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		71.094.363	71.421.760
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		56.586.888	97.489.385

Dipnot Referansı	Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar												
	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
01.01.2020 - 31.03.2020

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																
	Kar Payları		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
	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	-4.166.236			108.855.374	-113.005.147	1.098.885.616	1.811.778.643			1.811.778.643