



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2017 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mali Tablo 2017 II. Dönem solo



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin finansal performansının ve nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, doğru ve gerçeğe uygun bir görünümünü sağlamadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	131.085.473	20.521.910
Ticari Alacaklar	6	189.676.745	176.573.882
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	102.405.255	111.038.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	87.271.490	65.535.034
Diğer Alacaklar	7	3.543.501	2.285.306
Stoklar	9	627.335.209	481.012.217
Peşin Ödenmiş Giderler	16	124.626.974	116.858.374
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		561.531	248.348
Diğer Dönen Varlıklar	17	81.708.363	85.308.528
ARA TOPLAM		1.158.537.796	882.808.565
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.158.537.796	882.808.565
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	0	52.225.271
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	10	72.436.468	72.487.472
Ticari Alacaklar	6	62.726.210	76.524.439
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	56.075.612	63.415.398
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.650.598	13.109.041
Diğer Alacaklar	7	31.585.697	26.390.592
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	25.103.354	24.548.255
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	6.482.343	1.842.337
Stoklar	9	789.747.789	931.846.751
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	3.466.406	3.771.464
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	119.574.303	119.574.303
Maddi Duran Varlıklar	12	10.929.713	12.721.135
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	107.363	96.014
Diğer Duran Varlıklar	17	33.954.383	30.301.878
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.124.528.332	1.325.939.319
TOPLAM VARLIKLAR		2.283.066.128	2.208.747.884
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	429.329.022	252.945.263
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5,29	7.340.412	8.877.381
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	421.988.610	244.067.882
Ticari Borçlar	6	29.741.964	57.397.304
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	527.359	1.118.620
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	29.214.605	56.278.684
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.576.542	1.876.804
Diğer Borçlar	7	11.203.073	15.388.384
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	60.217	70.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	11.142.856	15.318.384
Türev Araçlar	8	15.908.339	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	15.908.339	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.012.758	859.028
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	1.012.758	859.028
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.100.372	3.555.991
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.100.372	3.555.991
ARA TOPLAM		491.872.070	332.022.774
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		491.872.070	332.022.774
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	458.519.635	595.729.860
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5,29	5.495.765	1.281.170
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	453.023.870	594.448.690
Türev Araçlar	8	5.948.930	14.303.393

Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	5.948.930	14.303.393
Ertelenmiş Gelirler	18	375.810.458	269.674.282
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		841.948.063	881.272.597
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.333.820.133	1.213.295.371
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		949.245.995	995.452.513
Ödenmiş Sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-5.664.156	-5.664.156
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-815.858	-754.504
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-815.858	-754.504
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-815.858	-754.504
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	0	-7.397.851
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	19	0	-7.397.851
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	19	0	-7.397.851
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	98.699.052	155.384.797
Net Dönem Karı veya Zararı	19	-53.543.015	-56.685.745
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		949.245.995	995.452.513
TOPLAM KAYNAKLAR		2.283.066.128	2.208.747.884

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	218.783.745	49.551.681	127.714.677	27.736.602
Satışların Maliyeti	20	-191.805.740	-38.469.125	-110.633.728	-21.537.021
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		26.978.005	11.082.556	17.080.949	6.199.581
BRÜT KAR (ZARAR)		26.978.005	11.082.556	17.080.949	6.199.581
Genel Yönetim Giderleri	21	-15.286.148	-22.520.567	-8.621.296	-14.357.047
Pazarlama Giderleri	21	-19.146.231	-22.589.420	-9.421.235	-12.693.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	25.085.847	11.193.197	13.542.304	-147.521
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-10.022.576	-393.536	-4.918.127	3.089.166
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.608.897	-23.227.770	7.662.595	-17.909.337
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			1.385.767		1.385.767
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-10.109.495			
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		250.041	281.801	-190.418	656.078
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-2.250.557	-21.560.202	7.472.177	-15.867.492
Finansman Gelirleri	25	5.165.063	14.978.258	3.048.465	7.277.408
Finansman Giderleri	26	-56.457.521	-10.550.660	-16.978.018	-8.421.692
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-53.543.015	-17.132.604	-6.457.376	-17.011.776
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.543.015	-17.132.604	-6.457.376	-17.011.776
DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.543.015	-17.132.604	-6.457.376	-17.011.776
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		100	100	100	100
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	28	-0,00892000	-0,02860000	-0,01080000	-0,02840000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-61.354	-30.727	-66.050	27.155
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-61.354	-30.727	-66.050	27.155
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		7.397.851	4.915.319	0	4.915.319
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		7.397.851	4.915.319	0	4.915.319
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		7.397.851	4.915.319	0	4.915.319
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.336.497	4.884.592	-66.050	4.942.474
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-46.206.518	-12.248.012	-6.523.426	-12.069.302
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		100	100	100	100

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		15.746.423	-65.819.051
Dönem Karı (Zararı)		-53.543.015	-17.132.604
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		16.015.375	-3.718.794
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	22	1.045.851	1.204.474
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		2.407.202	476.439
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		402.625	476.439
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		2.004.577	0
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		0	-1.598.816
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	25,26	2.146.840	-7.894.696
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile İlgili Düzeltmeler		533.625	594.979
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		7.397.851	4.915.319
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	-1.385.767
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		2.484.006	-30.726
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		53.480.334	-46.475.092
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.309.211	67.458.717
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-4.224.030	-150.641.973
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-7.768.600	-6.508.454
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-27.655.340	5.142.543
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		106.136.176	85.064.996
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-11.698.661	-46.990.921
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		15.952.694	-67.326.490
Alınan Faiz		0	1.598.816
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-206.271	-91.377
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		50.770.195	21.793.594
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.811.138	-634.458
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		52.581.333	21.042.285
Alınan Temettüleri		0	1.385.767
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		43.830.145	1.768.187
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		163.826.372	233.760.453
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-125.186.463	-229.217.344
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		7.553.876	-11.544.561
Ödenen Faiz		-6.181.439	-7.083.562
Alınan Faiz		3.817.799	15.853.201
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		110.346.763	-42.257.270
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		110.346.763	-42.257.270
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	19.942.194	118.171.764
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	130.288.957	75.914.494

