



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Finansal Rapor II. Dönem



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

## ARA DÖNEM KONSOLİDE 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") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide 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 vakif olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide 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.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	131.557.801	21.013.920
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
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.159.010.124</b>	<b>883.300.575</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.159.010.124</b>	<b>883.300.575</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	4	0	52.225.271
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	863.546.784	1.005.696.751
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
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.125.890.859</b>	<b>1.327.301.847</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.284.900.983</b>	<b>2.210.602.422</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
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	29.743.130	57.412.909
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	527.359	1.118.620
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	29.215.771	56.294.289
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		3.100.481	3.556.093
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.100.481	3.556.093
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>491.873.345</b>	<b>332.038.481</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>491.873.345</b>	<b>332.038.481</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
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
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>841.948.063</b>	<b>881.272.597</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.333.821.408</b>	<b>1.213.311.078</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		951.079.575	997.291.344
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	100.537.883	155.384.797
Net Dönem Karı veya Zararı	19	-53.548.266	-54.846.914
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>951.079.575</b>	<b>997.291.344</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.284.900.983</b>	<b>2.210.602.422</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
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
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>26.978.005</b>	<b>11.082.556</b>	<b>17.080.949</b>	<b>6.199.581</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>26.978.005</b>	<b>11.082.556</b>	<b>17.080.949</b>	<b>6.199.581</b>
Genel Yönetim Giderleri	21	-15.294.330	-22.520.567	-8.626.951	-14.357.047
Pazarlama Giderleri	21	-19.146.231	-22.589.420	-9.421.235	-12.693.516
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	25.108.553	11.193.197	13.565.010	-147.521
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-10.042.349	-393.536	-4.937.900	3.089.166
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>7.603.648</b>	<b>-23.227.770</b>	<b>7.659.873</b>	<b>-17.909.337</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	1.385.767	0	1.385.767
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-10.109.495	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		250.041	281.801	-190.418	656.078
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-2.255.806</b>	<b>-21.560.202</b>	<b>7.469.455</b>	<b>-15.867.492</b>
Finansman Gelirleri	25	5.165.063	14.978.258	3.048.465	7.277.408
Finansman Giderleri	26	-56.457.523	-10.550.660	-16.978.018	-8.421.692
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-53.548.266</b>	<b>-17.132.604</b>	<b>-6.460.098</b>	<b>-17.011.776</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-53.548.266</b>	<b>-17.132.604</b>	<b>-6.460.098</b>	<b>-17.011.776</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-53.548.266</b>	<b>-17.132.604</b>	<b>-6.460.098</b>	<b>-17.011.776</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		100	100	100	100
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	28	-0,08920000	-0,02860000	-0,01080000	-0,02840000
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
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
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>7.336.497</b>	<b>4.884.592</b>	<b>-66.050</b>	<b>4.942.474</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-46.211.769</b>	<b>-12.248.012</b>	<b>-6.526.148</b>	<b>-12.069.302</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>15.777.745</b>	<b>-65.819.051</b>
Dönem Karı (Zararı)		-53.548.266	-17.132.604
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>16.015.375</b>	<b>-3.718.794</b>
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
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>53.516.907</b>	<b>-46.475.092</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.309.211	67.458.717
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-4.173.025	-150.641.973
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-7.768.600	-6.508.454
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-27.669.779	5.142.543
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		106.136.176	85.064.996
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-11.698.654	-46.990.921
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>15.984.016</b>	<b>-67.326.490</b>
Alınan Faiz		0	1.598.816
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-206.271	-91.377
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>50.719.191</b>	<b>21.793.594</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-1.811.138	-634.458
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		52.530.329	21.042.285
Alınan Temettüleri		0	1.385.767
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>43.830.145</b>	<b>1.768.187</b>
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)		110.327.081	-42.257.270
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		110.327.081	-42.257.270
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>20.434.204</b>	<b>118.171.764</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>130.761.285</b>	<b>75.914.494</b>





