

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor 2018.2

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

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr 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 bildirmekteyiz.

Şartlı Sonucun Dayanağı

3. Not 3'te belirtildiği üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") birleşmiştir. Söz konusu birleşme ortak kontrol altındaki şirketler arasında gerçekleşen bir işlem olmasına rağmen, Grup, birleşme sonucu Sinpaş Yapı'dan devir aldığı stokları konsolide finansal tablolarında, 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren, SPK lisanslı bağımsız değerleme kuruluşunun tayin etmiş olduğu 2.471.680.114 TL gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirmiştir. Grup, birleşme sonucu Sinpaş Yapı'dan devir aldığı ve önümüzdeki dönemde satarak nakit yaratma hedef ve niyetinde olduğu bu stokların maliyetleri ile olan 1.335.056.078 TL farkını özsermaye altında sınıflandırmıştır.

Şartlı Sonuç

4. Sınırlı denetimimize göre, 3. paragrafta belirtilen hususun etkisi hariç olmak üzere ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2018 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.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			28.633.989	37.020.205
Ticari Alacaklar			220.248.701	542.667.935
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			147.182.685	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			73.066.016	299.636.138
Diğer Alacaklar			14.945.312	46.344.111
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			14.945.312	46.344.111
Stoklar	4		1.777.791.921	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	4		187.609.418	130.304.381
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4		187.609.418	130.304.381
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar			85.243.563	120.211.544
ARA TOPLAM			2.314.514.128	2.352.327.415
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.314.514.128	2.352.327.415
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			72.494.075	72.492.885
Ticari Alacaklar			64.416.971	269.186.034
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			52.406.727	266.890.769
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			12.010.244	2.295.265
Diğer Alacaklar			24.985.098	25.530.790
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			24.029.417	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			955.681	801.373
Stoklar	4		2.243.320.286	1.166.339.012
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			16.000.000	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		736.198.796	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar			13.838.219	14.798.387
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			1.030.232	82.730
Peşin Ödenmiş Giderler			2.424.708	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			45.000.000	13.650.354
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			3.219.708.385	1.701.721.070
TOPLAM VARLIKLAR			5.534.222.513	4.054.048.485
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		941.594.932	765.463.069
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		70.258.766	18.910.664
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		871.336.166	746.552.405
Ticari Borçlar			262.987.632	138.863.047
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			1.081.504	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			261.906.128	138.051.801
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			3.566.243	1.441.143
Diğer Borçlar			9.640.301	18.259.741
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar			60.217	60.217
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			9.580.084	18.199.524
Türev Araçlar			5.498.465	29.450.359
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			5.498.465	29.450.359
Ertelenmiş Gelirler			0	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.776.870	98.342.358
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.776.870	98.342.358
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.240.488	5.436.871
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.240.488	5.436.871
ARA TOPLAM			1.231.304.931	1.058.233.931
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.231.304.931	1.058.233.931
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4		1.865.662.894	1.338.187.806

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	199.533.618	2.586.147
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	1.666.129.276	1.335.601.659
Diğer Borçlar		0	25.717.058
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		0	25.717.058
Türev Araçlar		3.823.071	6.538.291
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		3.823.071	6.538.291
Ertelenmiş Gelirler	4	644.025.100	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.516.413.375	2.149.431.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.747.718.306	3.207.665.816
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.786.504.207	846.382.669
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.548.922.439	252.561.921
Birleşme Denkleştirme Hesabı		-437.822.069	
Geri Alınmış Paylar (-)		-81.290.459	-5.664.156
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)		25.990.098	-379.615
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	-379.615
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	-379.615
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-243.019.404	-10.948.357
Net Dönem Karı veya Zararı		-142.353.754	-242.615.040
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.786.504.207	846.382.669
TOPLAM KAYNAKLAR		5.534.222.513	4.054.048.485

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		72.861.386	218.783.745	26.518.239	127.714.677
Satışların Maliyeti		-41.487.430	-191.805.740	-22.616.076	-110.633.728
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.373.956	26.978.005	3.902.163	17.080.949
BRÜT KAR (ZARAR)		31.373.956	26.978.005	3.902.163	17.080.949
Genel Yönetim Giderleri		-28.343.338	-15.286.148	-16.487.762	-8.621.296
Pazarlama Giderleri		-43.606.979	-19.146.231	-17.324.737	-9.421.235
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		81.629.202	25.085.847	60.540.769	13.542.304
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-57.549.568	-10.022.576	-45.880.871	-4.918.127
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		162.158.944	0	14.888.276	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		145.662.217	7.608.897	-362.162	7.662.595
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.324.691	0	2.324.691	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		375.000	-10.109.495	375.000	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		0	250.041	0	-190.418
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		148.361.908	-2.250.557	2.337.529	7.472.177
Finansman Gelirleri		26.935.258	5.165.063	11.722.124	3.048.465
Finansman Giderleri		-317.650.920	-56.457.521	-228.886.417	-16.978.018
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-142.353.754	-53.543.015	-214.826.764	-6.457.376
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-142.353.754	-53.543.015	-214.826.764	-6.457.376
DÖNEM KARI (ZARARI)		-142.353.754	-53.543.015	-214.826.764	-6.457.376
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-142.353.754	-53.543.015	-214.826.764	-6.457.376
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	-0,16300000	-0,08370000	-0,24600000	-0,01010000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		26.369.713	-61.354	28.187.353	-66.050
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		26.369.713	-61.354	28.187.353	-66.050
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	7.397.851	0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	7.397.851	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		26.369.713	7.336.497	28.187.353	-66.050
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-115.984.041	-46.206.518	-186.639.411	-6.523.426
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-115.984.041	-46.206.518	-186.639.411	-6.523.426

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		371.332.313	61.520.248
Dönem Karı (Zararı)		-142.353.754	-53.543.015
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-142.353.754	-53.543.015
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.431.641.091	62.136.591
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		9.250.385	564.151
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-92.329.809	-131.605
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-95.394.801	-131.605
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		3.064.992	0
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		-268.144	7.397.851
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		16.359.320	5.138.665
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		445.145.853	36.519.296
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-26.667.114	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-26.667.114	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		1.082.475.291	10.109.495
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-2.324.691	2.538.738
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-917.686.161	53.101.042
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		524.123.305	24.407.682
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.380.472.983	-1.604.668
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-57.381.574	-2.133.754
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		124.124.585	-28.009.066
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-129.013.922	69.110.810
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		934.428	-8.669.962
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		371.601.176	61.694.618
Alınan Faiz		268.144	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-537.007	-174.370
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-621.820.307	41.649.338
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		0	42.427.013
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-9.237.719	-747.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-614.907.279	0
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	-29.803
Alınan Temettüler		2.324.691	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		242.101.778	2.681.284
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		483.764.265	58.301.782
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-225.303.167	-53.950.576
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	2.654.350
Ödenen Faiz		-16.359.320	-4.324.272
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.386.216	105.850.870
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.386.216	105.850.870
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		37.020.205	20.521.910
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		28.633.989	126.372.780

[illegible]

[illegible]