

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor 2018.2 Dönem

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM ÖZET 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") ve Bağlı Ortakları'nın (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup 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.

Sonucu Etkilemeyen Dikkat Çekilen Husus

3. Grup'un 30 Haziran 2018 konsolide mali tabloları için 27 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporumuzu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin ortak kontrole tabi işletme birleşmesi yoluyla devir aldığı stokların, kayıtlı değerleri yerine gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi nedeni ile şartlı sonuç olarak bildirmiştik. Not 3'de belirtildiği üzere, Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı'nın 19 Ekim 2018 tarihli beyanında Grup'un 30 Haziran 2018 tarihli konsolide finansal tablolarında gerekli düzenlemelerin yapılması, sınırlı bağımsız denetimden geçirilmesi ve düzeltilen konsolide finansal tabloların Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanması Grup'a beyan edilmiştir. Bunun sonucunda Grup finansal tablolarını yeniden düzenlemiş ve 27 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporumuzdaki şartlı sonucun dayanağı olan husus ortadan kalkmıştır.

Sonuç

4. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı 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, 26 Ekim 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			29.233.529	37.667.985
Ticari Alacaklar			220.080.762	542.499.996
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			147.182.685	243.031.797
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			72.898.077	299.468.199
Diğer Alacaklar			14.890.709	46.289.508
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			14.890.709	46.289.508
Stoklar	4		1.579.839.376	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	4		187.609.410	130.304.373
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	4		187.609.410	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar			88.098.321	120.219.414
ARA TOPLAM			2.119.793.331	2.352.760.515
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.119.793.331	2.352.760.515
DURAN VARLIKLAR				
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			24.985.494	25.531.186
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			24.029.417	24.729.417
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			956.077	801.769
Stoklar	4		1.196.591.779	1.240.194.424
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			16.000.000	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		736.198.796	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar			13.038.476	14.767.128
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			2.099.686.456	1.703.052.734
TOPLAM VARLIKLAR			4.219.479.787	4.055.813.249
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			278.822.419	138.873.785
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			1.081.504	811.246
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			277.740.915	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			3.589.414	1.464.314
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	4		2.814.661	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			5.433.422	5.629.753
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			5.433.422	5.629.753
ARA TOPLAM			1.250.170.484	1.058.460.722
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.250.170.484	1.058.460.722
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		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		3.766.583.859	3.207.892.607
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		452.895.928	847.920.642
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		213.866.361	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		-241.481.431	-9.109.526
Net Dönem Karı veya Zararı		-142.443.928	-242.915.898
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		452.895.928	847.920.642
TOPLAM KAYNAKLAR		4.219.479.787	4.055.813.249

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	291.336.180	26.518.239	159.414.456
Satışların Maliyeti		-41.487.430	-229.532.378	-22.616.076	-128.023.153
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.373.956	61.803.802	3.902.163	31.391.303
BRÜT KAR (ZARAR)		31.373.956	61.803.802	3.902.163	31.391.303
Genel Yönetim Giderleri		-28.625.942	-35.107.796	-16.535.724	-20.115.636
Pazarlama Giderleri		-43.621.031	-37.746.675	-17.324.737	-18.440.140
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		81.900.889	181.880.144	60.829.261	50.658.369
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-57.614.773	-82.010.022	-45.910.717	-30.726.487
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		162.158.944		14.888.276	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		145.572.043	88.819.453	-151.478	12.767.409
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.699.691		2.699.691	
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-11.046.995	0	-937.500
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar			250.041		-190.418
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		148.271.734	78.022.499	2.548.213	11.639.491
Finansman Gelirleri		26.935.258	5.468.101	11.722.124	3.122.491
Finansman Giderleri		-317.650.920	-145.418.706	-228.886.417	-41.964.316
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-142.443.928	-61.928.106	-214.616.080	-27.202.334
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-142.443.928	-61.928.106	-214.616.080	-27.202.334
DÖNEM KARI (ZARARI)		-142.443.928	-61.928.106	-214.616.080	-27.202.334
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-142.443.928	-61.928.106	-214.616.080	-27.202.334
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	-0,16310000	-0,10320000	-0,24580000	-0,04530000
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)		-116.074.215	-54.591.609	-186.428.727	-27.268.384
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-116.074.215	-54.591.609	-186.428.727	-27.268.384

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		370.514.399	110.386.695
Dönem Karı (Zararı)		-142.443.928	-47.088.166
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-142.443.928	-47.088.166
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		96.585.013	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		0	10.109.495
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		-252.580.787	
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-2.324.691	2.538.738
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		416.642.177	95.512.640
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		524.123.305	24.407.682
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	4	-61.936.519	49.192.698
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-57.381.574	-2.133.754
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		139.948.634	-28.024.490
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-126.199.261	69.110.810
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.912.408	-17.040.306
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		34.153.741	-9.045.341
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-36.066.149	-7.994.965
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		370.783.262	110.561.065
Alınan Faiz		268.144	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-537.007	-174.370
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-621.050.633	-777.675
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-8.469.235	-747.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-614.906.089	
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			-29.803
Alınan Temettüler		2.324.691	
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			2.654.350
Ödenen Faiz		-16.359.320	-4.324.272
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.434.456	112.290.304
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-8.434.456	112.290.304
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		37.667.985	21.013.920
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		29.233.529	133.304.224

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

[illegible]

[illegible]