

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2019 - 30.06.2019 Dönemi Finansal Raporlar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ 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 2019 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. 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.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

İstanbul, 19 Ağustos 2019

Metin ETKİN

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			49.587.039	8.466.916
Ticari Alacaklar			451.760.608	737.958.154
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			330.168.903	561.240.330
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			121.591.705	176.717.824
Diğer Alacaklar			19.287.242	19.879.767
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			19.287.242	19.879.767
Stoklar	3		1.960.530.632	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler			235.631.606	239.216.597
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	3		235.631.606	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			41.224	41.224
Diğer Dönen Varlıklar			153.192.837	126.296.539
ARA TOPLAM			2.870.031.188	2.659.489.972
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.870.031.188	2.659.489.972
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			56.350.544	57.586.681
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			51.734.925	53.297.454
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			4.615.619	4.289.227
Diğer Alacaklar			982.841	982.715
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			982.841	982.715
Stoklar	3		609.563.843	958.264.151
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			14.116.356	12.635.020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		1.614.779.433	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4		19.836.822	21.513.690
Kullanım Hakkı Varlıkları			19.052.496	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		887.331	943.399
Peşin Ödenmiş Giderler			80.938	2.348.171
Diğer Duran Varlıklar			0	15.230.000
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.335.650.604	2.360.685.539
TOPLAM VARLIKLAR			5.205.681.792	5.020.175.511
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.489.025.484	1.125.843.568
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		111.141.574	113.288.765
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.377.883.910	1.012.554.803
Ticari Borçlar			162.950.308	159.703.547
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar			6.076.649	6.312.940
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar			156.873.659	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.339.689	3.688.126
Diğer Borçlar			17.881.071	32.945.063
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar			0	32.881.200
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			17.881.071	63.863
Türev Araçlar			2.238.741	3.544.958
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar			2.238.741	3.544.958
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		581.728.017	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.921.305	2.657.131
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			2.921.305	2.657.131
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.395.553	2.621.805
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			4.395.553	2.621.805
ARA TOPLAM			2.263.480.168	1.398.474.751
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.263.480.168	1.398.474.751
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		2.099.507.415	2.130.265.153
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3		178.791.172	195.485.995

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	1.920.716.243	1.934.779.158
Diğer Borçlar		38.220.572	35.302.492
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		38.220.572	35.302.492
Türev Araçlar		0	2.512.940
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		0	2.512.940
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar)	3	487.275.700	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.331.206	1.262.342
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.331.206	1.262.342
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÖLÖKLER		2.626.334.893	3.271.137.055
TOPLAM YÜKÜMLÖLÖKLER		4.889.815.061	4.669.611.806
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		315.866.731	350.563.705
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)		-1.408.891	-1.136.836
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.408.891	-1.136.836
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.408.891	-1.136.836
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-478.350.173	-281.481.431
Net Dönem Karı veya Zararı		-34.438.614	-196.882.437
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		315.866.731	350.563.705
TOPLAM KAYNAKLAR		5.205.681.792	5.020.175.511

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		582.941.494	72.861.386	126.946.173	26.518.239
Satışların Maliyeti		-293.061.801	-41.487.430	-98.990.103	-22.616.076
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		289.879.693	31.373.956	27.956.070	3.902.163
BRÜT KAR (ZARAR)		289.879.693	31.373.956	27.956.070	3.902.163
Genel Yönetim Giderleri		-21.449.135	-28.625.942	-10.400.402	-16.535.724
Pazarlama Giderleri		-27.733.596	-43.621.031	-10.727.915	-17.324.737
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		112.888.757	81.900.889	85.158.118	60.829.261
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-82.064.568	-57.614.773	-75.404.963	-45.910.717
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	162.158.944	0	14.888.276
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		271.521.151	145.572.043	16.580.908	-151.478
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	2.699.691	0	2.699.691
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		1.481.336	0	1.481.336	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		273.002.487	148.271.734	18.062.244	2.548.213
Finansman Gelirleri		3.819.154	26.935.258	-556.285	11.722.124
Finansman Giderleri		-311.260.258	-317.650.920	-43.367.045	-228.886.417
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-34.438.617	-142.443.928	-25.861.086	-214.616.080
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.438.617	-142.443.928	-25.861.086	-214.616.080
DÖNEM KARI (ZARARI)		-34.438.617	-142.443.928	-25.861.086	-214.616.080
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-34.438.617	-142.443.928	-25.861.086	-214.616.080
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	7	0,03940000	0,16310000	0,02960000	0,24580000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-272.055	26.369.713	-236.698	28.187.353
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-272.055	26.369.713	-236.698	28.187.353
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-272.055	26.369.713	-236.698	28.187.353
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-34.710.672	-116.074.215	-26.097.784	-186.428.727
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-34.710.672	-116.074.215	-26.097.784	-186.428.727

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-46.027.114	370.514.399
Dönem Karı (Zararı)		-34.438.614	-142.443.928
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-34.438.614	-142.443.928
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-11.877.049	96.585.013
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.589.827	9.250.385
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		467.364	-92.329.809
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		467.364	-95.394.801
Diğer Karşılıklar (İptalleri) İle İlgili Düzeltmeler		0	3.064.992
Kar Payı (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	-268.144
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		752.694	16.359.320
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		752.694	16.359.320
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		221.982.444	445.145.853
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-235.188.042	-26.667.114
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-237.426.783	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		2.238.741	-26.667.114
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.481.336	0
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-1.481.336	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		0	-252.580.787
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-2.324.691
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.319.019	416.642.177
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		287.215.465	524.123.305
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		287.215.465	524.123.305
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	3	-171.132.165	-61.936.519
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		4.067.576	-57.381.574
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış (Azalış)		2.775.458	139.948.634
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-101.434.720	-126.199.261
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-19.172.595	-1.912.408
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-19.172.595	-1.912.408
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-43.996.644	370.783.262
Alınan Temettüler		0	268.144
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-2.030.470	-537.007
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		374.433	-621.050.633
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		143.109	-8.469.235
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		143.109	-8.469.235
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		231.324	-614.906.089
Alınan Temettüler		0	2.324.691
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		86.772.804	242.101.778
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		459.628.452	483.764.265
Kredilerden Nakit Girişleri		459.628.452	483.764.265
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-366.797.750	-225.303.167
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-366.797.750	-225.303.167
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-6.057.898	0
Ödenen Faiz		0	-16.359.320
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.120.123	-8.434.456
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.120.123	-8.434.456
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		8.466.916	37.667.985
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		49.587.039	29.233.529

Dipnot Referansı	Özkaynaklar													Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primitifleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karları Ayrılan Kustlanılmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken Korunmuş 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
01.01.2018 - 30.06.2018

Carı Dönem 01.01.2019 – 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	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	-1.408.891			108.855.373	478.350.173	-34.438.614	315.866.731		315.866.731