



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Financial Report**  
**Unconsolidated**  
**2016 - 4. 3 Monthly Notification**

**General Information About Financial Statements**

Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

## BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

### BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

#### Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Görüş

4. Görüşümüze göre, finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2017



# Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015
<b>Statement of Financial Position (Balance Sheet)</b>			
<b>Assets [abstract]</b>			
<b>CURRENT ASSETS</b>			
Cash and cash equivalents	3	20.521.910	119.059.570
Trade Receivables	6	176.573.882	184.210.330
Trade Receivables Due From Related Parties	6,29	114.962.778	54.167.009
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	61.611.104	130.043.321
Other Receivables	7	2.285.306	11.956.048
Inventories	9	481.012.217	309.605.920
Prepayments	16	116.858.374	128.896.474
Current Tax Assets		248.348	1.585.552
Other current assets	17	85.308.528	47.307.039
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>882.808.565</b>	<b>802.620.933</b>
<b>Total current assets</b>		<b>882.808.565</b>	<b>802.620.933</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>			
Financial Investments	4	52.225.271	48.538.782
Investments in subsidiaries, joint ventures and associates	10	72.487.472	0
Trade Receivables	6	76.524.439	107.863.219
Trade Receivables Due From Related Parties	6,29	75.658.076	75.161.716
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	866.363	32.701.503
Other Receivables	7	26.390.592	10.970.785
Other Receivables Due From Related Parties	7,29	24.548.255	0
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	1.842.337	10.970.785
Inventories	9	931.846.751	861.735.168
Investments accounted for using equity method	10	3.771.464	30.032.750
Investment property	11	119.574.303	107.705.340
Property, plant and equipment	12	12.721.135	13.881.152
Intangible assets and goodwill	13	96.014	120.563
Other Non-current Assets	17	30.301.878	18.368.631
<b>Total non-current assets</b>		<b>1.325.939.319</b>	<b>1.199.216.390</b>
<b>Total assets</b>		<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>
<b>LIABILITIES AND EQUITY</b>			
<b>CURRENT LIABILITIES</b>			
Current Portion of Non-current Borrowings	5	252.945.263	326.308.092
Current Portion of Non-current Borrowings from Related Parties	5,29	8.877.381	0
Current Portion of Non-current Borrowings from Unrelated Parties	5	244.067.882	326.308.092
Trade Payables	6	57.397.304	33.019.863
Trade Payables to Related Parties	6,29	1.118.620	1.318.777
Trade Payables to Unrelated Parties	6	56.278.684	31.701.086
Employee Benefit Obligations	15	1.876.804	404.011
Other Payables	7	15.388.384	27.725.698
Other Payables to Related Parties	7,29	70.000	865.725
Other Payables to Unrelated Parties	7	15.318.384	26.859.973
Derivative Financial Liabilities	8	0	7.346.812
Derivative Financial Liabilities Held for Hedging	8	0	7.346.812
Deferred Income	18	0	4.187
Current provisions	15	859.028	678.619
Current provisions for employee benefits	15	859.028	678.619
Other Current Liabilities		3.555.991	3.571.820
Other Current Liabilities to Unrelated Parties		3.555.991	3.571.820
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>332.022.774</b>	<b>399.059.102</b>
<b>Total current liabilities</b>		<b>332.022.774</b>	<b>399.059.102</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>			
Long Term Borrowings	5	595.729.860	301.985.631
Long Term Borrowings From Related Parties	5,29	1.281.170	0
Long Term Borrowings From Unrelated Parties	5	594.448.690	301.985.631
Derivative Financial Liabilities	8	14.303.393	5.811.454
Derivative Financial Liabilities Held for Hedging	8	14.303.393	5.811.454

Deferred Income	18	269.674.282	245.125.901
Non-current provisions	15	1.565.062	1.282.408
Non-current provisions for employee benefits	15	1.565.062	1.282.408
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>881.272.597</b>	<b>554.205.394</b>
<b>Total liabilities</b>		<b>1.213.295.371</b>	<b>953.264.496</b>
<b>EQUITY</b>			
Equity attributable to owners of parent		995.452.513	1.048.572.827
Issued capital	19	600.000.000	600.000.000
Inflation Adjustments on Capital	19	212.888.864	212.888.864
Treasury Shares (-)	19	-5.664.156	-5.664.156
Share Premium (Discount)	19	62.419.923	62.419.923
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-754.504	-633.446
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-754.504	-633.446
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-754.504	-633.446
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will be Reclassified in Profit or Loss	19	-7.397.851	-11.084.340
Gains (Losses) on Revaluation and Reclassification	19	-7.397.851	-11.084.340
Gains (Losses) from Financial Assets Measured at Fair Value through Other Comprehensive Income	19	-7.397.851	-11.084.340
Restricted Reserves Appropriated From Profits	19	35.261.185	35.261.185
Prior Years' Profits or Losses	19	155.384.797	207.605.333
Current Period Net Profit Or Loss	19	-56.685.745	-52.220.536
<b>Total equity</b>		<b>995.452.513</b>	<b>1.048.572.827</b>
<b>Total Liabilities and Equity</b>		<b>2.208.747.884</b>	<b>2.001.837.323</b>

## Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income</b>			
<b>PROFIT (LOSS)</b>			
Revenue	20	303.522.495	257.445.983
Cost of sales	20	-232.368.562	-215.738.326
<b>GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS</b>		<b>71.153.933</b>	<b>41.707.657</b>
<b>GROSS PROFIT (LOSS)</b>		<b>71.153.933</b>	<b>41.707.657</b>
General Administrative Expenses	21	-40.809.595	-29.192.342
Marketing Expenses	21	-41.590.570	-40.347.601
Other Income from Operating Activities	23	40.949.439	49.256.525
Other Expenses from Operating Activities	24	-11.813.251	-17.776.849
Other gains (losses)	11	8.498.960	20.445.666
<b>PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>26.388.916</b>	<b>24.093.056</b>
Investment Activity Income		1.462.767	7.621.732
Investment Activity Expenses		-1.713.031	3.377.609
<b>PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)</b>		<b>26.138.652</b>	<b>35.092.397</b>
Finance income	25	5.813.316	14.225.073
Finance costs	26	-88.637.713	-101.538.006
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX</b>		<b>-56.685.745</b>	<b>-52.220.536</b>
<b>PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS</b>		<b>-56.685.745</b>	<b>-52.220.536</b>
<b>PROFIT (LOSS)</b>		<b>-56.685.745</b>	<b>-52.220.536</b>
<b>Profit (loss), attributable to [abstract]</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		100	100
<b>Earnings per share [abstract]</b>			
<b>Earnings per share [line items]</b>			
<b>Basic earnings per share</b>			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	28	-0,09450000	-0,08700000
<b>Diluted Earnings Per Share</b>			
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME</b>			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss	15	-121.058	-95.733
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	15	-121.058	-95.733
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		3.686.489	-12.902.714
Gains (Losses) on Remeasuring or Reclassification Adjustments on Available-for-sale Financial Assets		3.686.489	-12.902.714
Gains (losses) on Remeasuring Available-for-sale Financial Assets		3.686.489	-12.902.714
<b>OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>3.565.431</b>	<b>-12.998.447</b>
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)</b>		<b>-53.120.314</b>	<b>-65.218.983</b>
<b>Total Comprehensive Income Attributable to</b>			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		100	100

## Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Statement of cash flows (Indirect Method)</b>			
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES</b>			
Profit (Loss)		-56.685.745	-52.220.536
Profit (Loss) from Continuing Operations		-56.685.745	-52.220.536
<b>Adjustments to Reconcile Profit (Loss)</b>			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	22	2.381.394	2.333.979
Adjustments for provisions		635.522	5.636.522
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits		635.522	5.636.522
Adjustments for Interest (Income) Expenses	25,26	6.006.081	12.268.829
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		65.082.489	22.354.942
Adjustments for fair value losses (gains)	11	-8.498.960	-20.445.666
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11	-8.498.960	-20.445.666
Adjustments for Undistributed Profits of Investments Accounted for Using Equity Method		3.686.489	-12.902.714
Other adjustments for which cash effects are investing or financing cash flow		-1.462.767	-7.621.732
Other adjustments to reconcile profit (loss)		0	-95.733
<b>Changes in Working Capital</b>			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		38.975.227	31.485.795
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-250.711.925	-80.243.063
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		12.038.100	23.374.027
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		24.377.442	-5.458.221
Increase (Decrease) in Deferred Income		24.544.194	106.718.081
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-65.226.946	59.606.080
Decrease (Increase) in Other Assets Related with Operations		-54.346.596	45.142.530
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		-10.880.350	14.463.550
<b>Cash Flows from (used in) Operations</b>			
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		-293.517	-479.204
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES</b>			
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12,13	-1.196.828	3.931.812
Cash Inflows from Sale of Investment Property	11	5.824.042	-197.063
Dividends received		1.462.767	7.621.732
Other inflows (outflows) of cash		-49.912.676	4.692.230
<b>CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES</b>			
Proceeds from borrowings		391.106.526	781.722.374
Repayments of borrowings		-235.807.615	-809.990.728
Cash Receipts from Future Contracts, Forward Contracts, Option Contracts and Swap Contracts		1.145.127	15.656.003
Dividends Paid	19		-39.736.000
Interest paid		-11.819.397	-18.107.883
Interest Received		6.121.406	9.894.161
<b>NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES</b>			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-98.229.570	39.798.024
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD</b>			
	3	<b>118.171.764</b>	<b>78.373.740</b>
<b>CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD</b>			
	3	<b>19.942.194</b>	<b>118.171.764</b>



