



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Sinpaş GYO Konsolide Rapor 31 Aralık 2016

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

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

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

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na 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, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup 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, konsolide finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na 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 Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	21.013.920	119.059.570
Ticari Alacaklar	6	176.573.882	184.210.330
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	114.962.778	54.167.009
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	61.611.104	130.043.321
Diğer Alacaklar	7	2.285.306	11.956.048
Stoklar	9	481.012.217	309.605.920
Peşin Ödenmiş Giderler	16	116.858.374	128.896.474
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		248.348	1.585.552
Diğer Dönen Varlıklar	17	85.308.528	47.307.039
ARA TOPLAM		883.300.575	802.620.933
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		883.300.575	802.620.933
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	52.225.271	48.538.782
Ticari Alacaklar	6	76.524.439	107.863.219
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	75.658.076	75.161.716
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	866.363	32.701.503
Diğer Alacaklar	7	26.390.592	10.970.785
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	24.548.255	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.842.337	10.970.785
Stoklar	9	1.005.696.751	861.735.168
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	3.771.464	30.032.750
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	119.574.303	107.705.340
Maddi Duran Varlıklar	12	12.721.135	13.881.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	96.014	120.563
Diğer Duran Varlıklar	17	30.301.878	18.368.631
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.327.301.847	1.199.216.390
TOPLAM VARLIKLAR		2.210.602.422	2.001.837.323
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	252.945.263	326.308.092
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5,29	8.877.381	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	244.067.882	326.308.092
Ticari Borçlar	6	57.412.909	33.019.863
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	1.118.620	1.318.777
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	56.294.289	31.701.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.876.804	404.011
Diğer Borçlar	7	15.388.384	27.725.698
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	70.000	865.725
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	15.318.384	26.859.973
Türev Araçlar	8	0	7.346.812
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	0	7.346.812
Ertelenmiş Gelirler	18	0	4.187
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.556.093	3.571.820
ARA TOPLAM		332.038.481	399.059.102
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		332.038.481	399.059.102
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	595.729.860	301.985.631
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5,29	1.281.170	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	594.448.690	301.985.631
Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
Ertelenmiş Gelirler	18	269.674.282	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.565.062	1.282.408

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15		1.565.062	1.282.408
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			881.272.597	554.205.394
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			1.213.311.078	953.264.496
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			997.291.344	1.048.572.827
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)			-754.504	-633.446
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-754.504	-633.446
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-754.504	-633.446
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19		-7.397.851	-11.084.340
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	19		-7.397.851	-11.084.340
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	19		-7.397.851	-11.084.340
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19		35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19		155.384.797	207.605.333
Net Dönem Karı veya Zararı	19		-54.846.914	-52.220.536
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			997.291.344	1.048.572.827
TOPLAM KAYNAKLAR			2.210.602.422	2.001.837.323

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	303.522.495	257.445.983
Satışların Maliyeti	20	-232.368.562	-215.738.326
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		71.153.933	41.707.657
BRÜT KAR (ZARAR)		71.153.933	41.707.657
Genel Yönetim Giderleri	21	-40.825.367	-29.192.342
Pazarlama Giderleri	21	-41.590.570	-40.347.601
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	42.804.042	49.256.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-11.813.251	-17.776.849
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	8.498.960	20.445.666
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.227.747	24.093.056
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.462.767	7.621.732
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		-1.713.031	3.377.609
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		27.977.483	35.092.397
Finansman Gelirleri	25	5.813.316	14.225.073
Finansman Giderleri	26	-88.637.713	-101.538.006
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-54.846.914	-52.220.536
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-54.846.914	-52.220.536
DÖNEM KARI (ZARARI)		-54.846.914	-52.220.536
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100	100
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	28	-0,09140000	-0,08700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	15	-121.058	-95.733
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	-121.058	-95.733
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		3.686.489	-12.902.714
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		3.686.489	-12.902.714
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)		3.686.489	-12.902.714
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		3.565.431	-12.998.447
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-51.281.483	-65.218.983
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		100	100

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-277.148.385	84.311.386
Dönem Karı (Zararı)		-54.846.914	-52.220.536
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-54.846.914	-52.220.536
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		67.830.247	1.528.427
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	2.381.394	2.333.979
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		635.521	5.636.522
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		635.521	5.636.522
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25,26	6.006.081	12.268.829
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		65.082.489	22.354.942
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-8.498.960	-20.445.666
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-8.498.960	-20.445.666
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		3.686.489	-12.902.714
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		-1.462.767	-7.621.732
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-95.733
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-289.838.202	135.482.699
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		38.975.227	31.485.795
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-324.561.925	-80.243.063
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		12.038.100	23.374.027
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		24.393.047	-5.458.221
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		24.544.194	106.718.081
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-65.226.845	59.606.080
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-54.346.597	45.142.530
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-10.880.248	14.463.550
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-276.854.869	84.790.590
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-293.516	-479.204
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		28.664.778	16.048.711
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	12,13	-1.196.828	3.931.812
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	5.824.042	-197.063
Alınan Temettüleri		1.462.767	7.621.732
Diğer Nakit Girişleri (Çıktıları)		22.574.797	4.692.230
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		150.746.047	-60.562.073
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		391.106.526	781.722.374
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları		-235.807.615	-809.990.728
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		1.145.127	15.656.003
Ödenen Temettüleri	19	0	-39.736.000
Ödenen Faiz		-11.819.397	-18.107.883
Alınan Faiz		6.121.406	9.894.161
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-97.737.560	39.798.024
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-97.737.560	39.798.024
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	118.171.764	78.373.740
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	20.434.204	118.171.764

Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi										0				
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları										0				
	Kar Payları										0				
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										0				
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										0				
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)										0				
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması										0				
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										0				
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler										0				
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										0				
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0				
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0				
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0				
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										0				
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)										0				
Dönem Sonu Bakiyeler	600.000.000	212.888.864	-	5.664.156	62.419.923	-7.397.851	-754.504				35.261.185	155.384.797	54.846.914	997.291.344	997.291.344