

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI-.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-74
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-33
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	34
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	34
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	34-36
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	36-37
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	37-38
NOT 8 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	38
NOT 9 STOKLAR.....	38-39
NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	39
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	39-41
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	42
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	43-44
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	44-46
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	46-47
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	47
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	48
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	48
NOT 19 SATIŞ AMACIYLA ELDEN TUTULAN DURAN VARLIKLAR	49
NOT 20 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	49
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	50-52
NOT 22 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	53
NOT 23 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	53-54
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	55
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	55
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	56
NOT 27 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ ZARARLARINDAN PAYLAR.....	56
NOT 28 FİNANSAL GELİRLER-GİDERLER	56
NOT 29 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	57
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	57
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	57
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	58-62
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62-70
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR	70
NOT 35 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	71
NOT 36 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	71
NOT 37 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	71-72
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	73-74

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
Dönen varlıklar		2.838.011.176	3.711.852.202
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	289.661.046	520.978.077
Finansal Yatırımlar	8	-	560.000.000
Ticari Alacaklar	6	237.163.441	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		93.809.886	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		143.353.555	359.291.890
Diğer Alacaklar	7	8.696.159	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.262.841	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.433.318	2.766.520
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	1.318.402.608	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	17	786.374.012	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		640.438.136	736.528.577
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		145.935.876	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.950.883	190.793
Diğer Dönen Varlıklar	18	195.763.027	50.744.884
Ara Toplam		2.838.011.176	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		15.932.753.672	7.611.476.872
Ticari Alacaklar	6	124.038.844	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		-	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		124.038.844	119.209.722
Diğer Alacaklar	7	1.469.370	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.469.370	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	9	1.442.863.511	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	19.669.958	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	15.759.331	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	14.311.806.967	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	12	16.286.300	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	828.931	911.159
Peşin ödenmiş giderler (UV)	17	30.460	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		18.770.764.848	11.323.329.074

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.520.189.074	1.140.741.726
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	964.373.625	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		799.847.003	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		164.526.622	68.725.798
Ticari Borçlar	6	144.237.178	208.281.553
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		124.256.691	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		19.980.487	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	3.833.425	2.956.111
Diğer Borçlar	7	13.183.931	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.635.676	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.548.255	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	20	373.474.407	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		227.929.384	199.501.677
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		145.545.023	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	6.845.812	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		5.647.507	3.332.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.198.305	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	14.240.696	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.848.173.188	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.688.507.442	4.014.481.430
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.244.767.681	3.658.563.784
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		443.739.761	355.917.646
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	13.469.733	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		13.469.733	4.784.440
Diğer borçlar	7	43.342.205	32.278.493
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		41.990.924	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		1.351.281	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler (UV)	20	2.102.853.808	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		54.485.361	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		2.048.368.447	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		11.402.402.586	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	10.038.132.765	4.348.197.000
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkletime Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.044.755)	(66.531.299)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		548.033.582	126.922.325
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.471.165)	(7.660.838)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.471.165)	(7.660.838)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		188.547.267	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.725.033.407	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		5.223.148.289	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.364.269.821	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		18.770.764.848	11.323.329.074

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021
Hasılat	22	1.251.549.027	2.123.439.547
Satışların Maliyeti (-)	22-24	(969.541.469)	(1.108.580.326)
BRÜT KAR / (ZARAR)		282.007.558	1.014.859.221
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23-24	(126.533.535)	(89.983.395)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23-24	(110.072.409)	(80.400.486)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	7.906.123.273	3.778.164.027
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	432.395.542	934.971.745
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(655.035.811)	(468.105.139)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		7.728.884.618	5.089.505.973
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	240.860.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(177.154.048)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	(270.279)	748.891
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		7.551.460.291	5.331.114.864
Finansal Gelirler	29	92.363.285	10.628.267
Finansal Giderler (-)	29	(1.619.562.527)	(2.170.582.594)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
DÖNEM KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		801.112.760	(28.905.337)
Ana Ortaklık Payları		5.223.148.289	3.200.065.874
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		3,4821	2,1334
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(4.915.386)	(3.019.289)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.915.386)	(3.019.289)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(4.915.386)	(3.019.289)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.019.345.663	3.168.141.248

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dip not	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılma yacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Geçmiş Yıllar Karı	Birikmiş Karlar			
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Önceki Dönem 1 Ocak 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.652.479)	108.855.374	(263.337.687)	150.332.540	712.406.784	-	712.406.784
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	150.332.540	(150.332.540)	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	14.759.160	64.502.402	-	66.531.299	(66.531.299)	-	79.261.562	-	79.261.562
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	359.471.139	-	359.471.139	577.178.389	936.649.528
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.008.359)	-	-	3.200.065.874	3.197.057.515	(28.916.267)	3.168.141.248
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.008.359)	-	-	-	(3.008.359)	(10.930)	(3.019.289)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	3.200.065.874	3.200.065.874	(28.905.337)	3.171.160.537
31 Aralık 2021	21	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.660.838)	175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122
Cari Dönem 1 Ocak 2022		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.660.838)	175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122
Transferler		626.806.568	-	-	-	-	-	13.160.594	2.545.098.714	(3.200.065.874)	(14.999.998)	14.999.998	-
Payların Geri Alım İşlemleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	65.486.544	421.111.257	-	-	-	-	486.597.801	-	486.597.801
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	(4.810.327)	-	-	5.223.148.289	5.218.337.962	801.007.701	6.019.345.663
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.810.327)	-	-	-	(4.810.327)	(105.059)	(4.915.386)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.810.327)	-	-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	5.223.148.289	5.223.148.289	801.112.760	6.024.261.049
31 Aralık 2021	21	1.500.000.000	212.888.864	(346.002.724)	(1.044.755)	548.033.582	(12.471.165)	188.547.267	2.725.033.407	5.223.148.289	10.038.132.765	1.364.269.821	11.402.402.586

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.608.107.453	1.933.466.379
Dönem Karı/zararı		6.024.261.049	3.171.160.537
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(6.312.635.752)	(1.600.199.728)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		878.358.596	2.300.326.787
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	693.078.804	115.929.812
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	17.247.635	4.861.777
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	4.532.207	(1.545.185)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.532.207	(1.545.185)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(7.906.123.273)	(4.019.024.027)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(7.906.123.273)	(3.778.164.027)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler	8	-	(240.860.000)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		270.279	(748.891)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.897.497.707	361.636.515
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	560.000.000	(319.140.000)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	230.590.042	(52.850.486)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(64.044.375)	(61.901.107)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	(445.020.824)	228.833.830
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	18.323.250	(388.654.014)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	924.581.643	869.335.586
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		673.067.971	86.012.706
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.609.123.004	1.932.597.325
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.015.551)	869.054
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		6.285.083	352.203.287
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edinilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		(4.544.378)	-
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri		-	936.649.528
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(7.298.909)	(1.966.211)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	529.705	2.344.516
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11	195.474.787	(584.824.546)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(177.876.122)	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.845.709.567)	(1.835.880.204)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri	21	486.597.801	79.261.562
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.011.791.399	4.359.045.661
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(2.651.019.963)	(6.158.163.363)
Ödenen faizler	5	(693.078.804)	(116.024.064)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(231.317.031)	449.789.462
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(231.317.031)	449.789.462
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	520.978.077	71.094.363
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	289.661.046	520.883.825

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO"), dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO" veya "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ana hissedarı Avni Çelik'tir.

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşilmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29 Aralık 2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Sinpaş GYO, 30 Mart 2021 tarihinde "Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii"nde yer alan 1598 ve 2518 no.lu parsellerden oluşan taşınmazlar ve ilgili diğer varlık ve yükümlülüklerini iştirak modeliyle kolaylaştırılmış usulde kısmi bölünme suretiyle yeni kurulan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne devrini gerçekleştirmiştir.

Sinpaş Yapı'nın birleşmeye esas net varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 175 kişidir (31 Aralık 2021: 194). Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
("S.S. Modern Bursa ")

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

	<u>31 Aralık 2022</u>		<u>31 Aralık 2021</u>	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	99,37	99,37
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Güney Marmaris	100	100	100	100
Kızılbük GYO A.Ş.	75	75	75	75

S.S. Modern Bursa

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak ve ortaklara konut yaptırmak, ortakların sosyal kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurarak ortaklarına aktarmak kooparetifin kredi ihtiyacını karşılamak gibi faaliyetlerde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, S.S Modern Bursa' nın sermayesinin %99,37'sine sahiptir.

Sinpaş CO.

Suudi Arabistan Krallığı'nın nitelikli konut üretimi ve vatandaşlarına uygun vade oranları ile konut sahibi yapmak üzere başlattığı imar çalışmaları kapsamında Türk inşaat sektörüne yaptığı davet ile yapılan karşılıklı görüşmeler sonucunda Suudi Arabistan Krallığı yasalarına göre Sinpaş CO. isimli firmanın yasal kuruluş çalışmaları tamamlanmıştır. Sinpaş CO. Suudi Arabistan Krallığı'nda belirli gayrimenkullere yatırım yapmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir. Sinpaş GYO, Sinpaş CO.'nun sermayesinin %100'üne sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklık (Devamı)

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmaris'te bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması faaliyetlerinde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahiptir.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %75'ine sahiptir. Grup, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın halka arz etmiştir.

İştirakler

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

Uzman eğitmen kadrosuna sahip, eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişkitedeki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("TL") olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. İşletme faaliyetleri akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGG tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte uygulanmaya izin verilmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (devamı)

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KKG tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 202 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. ***TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması***, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. ***TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik***
3. ***Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)***
4. ***Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)***

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Sinpaş GYO ile bağlı ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Grup'un menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir.

Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

İştirakler

Bir işletmenin doğrudan ya da dolaylı olarak yatırım yapılan işletmenin oy hakkının %20 ya da daha fazlasını elinde tutması durumunda, aksi açıkça ortaya konulmadığı sürece, söz konusu işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir. Önemli etki; yatırım yapılan işletmenin finansal ve faaliyetle ilgili politikaların belirlenmesi kararlarına katılma gücü olup bu politikaları tek başına ya da bir başka taraf ile müşterek kontrol etme gücünü ifade etmemektedir.

Aşağıdaki hususların bir ya da birden fazlasının varlığı halinde bir işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir:

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüleri ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Grup'un iştirakleri, TMS 28, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardlarına uygun olarak özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

İştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İştirakler (Devamı)

İştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin iştirak veya iş ortaklığı niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile iştirakin veya iş ortaklığının tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir iştirak veya iş ortaklığı ile ilgili şerefiye iştirak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.
- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Grup'a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

"Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklar (Devamı)

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayırımı arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da hali hazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Grup'un ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Binalar	5-20 yıl
Ticari Mallar	10-20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-50 yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5-20 yıl

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 10).

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar / kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup’un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Grup tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST'te yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Grup, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Finansal yükümlülükler

İlk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Banka kredilerinden elde edilen nakit ile (işlem maliyetleri düşüldükten sonra) banka kredilerinin geri ödenmesi veya kapanması için ödenen tutarlar arasındaki fark Grup'un borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Grup, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Grup, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgeler. Grup ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kur değişiminin etkileri

Grup konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Grup faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan konsolide finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Grup'un hasılatlarının %99'u gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncelleme yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2022	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m ² Değeri TL (Tam)
I Tower	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	78.162
Aydos Country	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	33.700
Ege Boyu	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	32.000
İncek Life	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	22.630
İncek Blue	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	22.630
Bursa Modern	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	16.000
İstanbul Sarayları	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	29.225
Gop Bina	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	19.000
Ege Yakası	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	33.500
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	32.200
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	10.060
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	15.100
Ümraniye Çakmak (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	68.605
Halkalı (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	16.830
Alacaatlı (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	3.900
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	430
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	46.100
Beykoz (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	6.410
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	36.400
Queen Bomonti	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	94.200
Finansşehir Palace	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	108.100
Altınoran	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	32.200
Metrolife	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	74.000
Sinpaş Park	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı	47.000
Sinpaş Kızılıbüyük Wellness Resort Projesi	6 Ocak 2023	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	43.954

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

31.12.2021	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Emsal m ² Değeri TL (Tam)
I Tower	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	37.404
Aydos Country	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	12.574
Ege Boyu	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	21.170
Aquacity	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	8.707
İncek Life	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	14.140
İncek Blue	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	14.140
Bursa Modern	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	3.900
İstanbul Sarayları	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	12.995
Gop Bina	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	19.400
Ege Yakası	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	17.429
Altınoran Agora Çarşı Projesi	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	20.095
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	7.900
Ankara Güney Park Arazisi	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	7.900
Ümraniye Çakmak (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	28.700
Halkalı (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	6.290
Alacaatlı (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	2.700
Ankara Polatlı(Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	300
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	15.350
Beykoz (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	3.440
Çankaya Ege Vadisi	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	20.980
Queen Bomonti	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	43.935
Finansşehir Palace	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	47.000
Altınoran	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	20.095
Metrolife	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	28.150
Sinpaş Park	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı	47.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	7 Ocak 2022	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	273

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210037 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 143.284.370 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2110028 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.867.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- ii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 7 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210034 28.810.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110025 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 13.349.390 TL olarak belirlenmiştir.)

- iii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

(Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2021 tarihli ve SNP-2110027 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 17.047.250 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- iv. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan Incek Life Projesine ait 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1275 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.220.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 760.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- v. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1270 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.650.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1559 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.750.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- vi. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210033 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 62.731.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-211024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23.516.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1295 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 25.235.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- viii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210031 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 20.993.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 8.074.900 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- ix. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1275 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.120.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1563 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 33.800.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 12 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210035 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 183.340.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 07 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110026 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 69.945.530 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 39 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1269 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 175.650.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 97.330.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1517 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 363.800.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1607 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 271.095.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1286 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 19.930.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1604 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 14.120.000 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- xiv. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1288 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 120.750.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1601 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.240.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2435 ada 5 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1293 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.558.900.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1597 ve 2021/1599 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 937.680.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvi. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 Parselde, 801 Ada 19 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210032 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 16.909.597 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110023 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.134.289 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1290 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.030.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1605 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 346.480.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xviii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi 37 Ada 76 parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210029 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.203.903.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve SNP-2110020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 322.541.000 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- xix. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2,3,4 ve 29635' ada 4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1287 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.025.675.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1600 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.864.340.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1271 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 107.600.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1565 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 73.190.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parsellerde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1285 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 63.234.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1564 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 23.460.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 2436 ada 6 parselde yer alan Finansşehir Palace projesinde 10 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1272 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 172.852.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1572 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 76.145.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiii. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

(Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1569 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 116.610.000 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

- xxiv. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 17 parselde yer alan Finansşehir Park ve Time etabında 2 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1273 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 42.540.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1573 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 51.310.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxv. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1282 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 382.545.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarihli ve 2021/1566 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 155.570.000 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxvi. Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 1598 ve 2518 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılbüyük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Grup 1. Etap, 2.Etap, 3.Etap ve 4.Etaplarda yer alan 80.016 adet Devre mülkün %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, Devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarih ve 2022/1549 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 5.429.370.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 7 Ocak 2022 tarih ve 2021/1901 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 2.093.400.000 TL olarak belirlenmiştir.)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	-	-
Banka	289.569.112	520.836.144
- Vadesiz mevduat (*)	33.123.637	178.934.615
- Katılım hesapları	256.445.475	341.901.529
Diğer hazır değerler	91.934	141.933
	289.661.046	520.978.077

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 404.702 ABD Doları (2021: 34.962 ABD Doları) ve 122.057 Avro (2021: 30.949.067 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	289.661.046	520.978.077
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	(94.252)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	289.661.046	520.883.825

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralama (*) (Not 32)	204.778.202	69.492.327
Banka kredileri	739.393.524	495.649.487
Kiralama Yükümlülükleri	20.201.899	8.693.531
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralama (*) (Not 32)	443.917.240	356.751.247
Banka kredileri	3.239.696.881	3.646.788.755
Kiralama Yükümlülükleri	4.893.321	10.941.428
Toplam finansal borçlanmalar	4.652.881.067	4.588.316.775

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Finansal kiralama 608.819.121 TL (31 Aralık 2021: 424.643.443 TL)'lik kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	964.373.625	573.835.344
1-5 yıl	2.386.671.367	2.385.514.339
5 yıl ve üzeri	1.301.836.075	1.628.967.092
	4.652.881.067	4.588.316.775

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	739.393.524	495.649.486
1-5 yıl	2.104.745.859	2.170.372.781
5 yıl ve üzeri	1.134.951.023	1.476.415.974
Toplam	3.979.090.405	4.142.438.242

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	204.778.202	69.492.327
1-5 yıl	277.032.187	204.200.130
5 yıl ve üzeri	166.885.052	152.551.117
	648.695.442	426.243.574

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022 Uzun vadeli borçlanmaları n kısa vadeli kısmıları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	363.233.488	669.588.722
Avro	6,13%	248.332.696	1.247.527.514
ABD Doları	5,15%	352.807.441	1.771.391.207
Toplam finansal borçlanmalar		964.373.625	3.688.507.442

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmıları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	123.143.655	111.300.203
Avro	6,13%	320.166.491	2.559.580.261
ABD Doları	5,15%	130.525.198	1.343.600.967
Toplam finansal borçlanmalar		573.835.344	4.014.481.430

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
01 Ocak	4.588.316.775	4.087.107.688
Girişler	1.530.766.276	4.359.045.661
Çıkışlar	(2.344.560.580)	(6.158.163.361)
Kur farkları	878.358.596	2.300.326.787
31 Aralık	4.652.881.067	4.588.316.775

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ticari alacaklar	90.408.914	112.549.947
Alacak senetleri	3.565.311	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	148.223.406	366.794.662
Alacak senetleri reeskontu (-)	(5.017.719)	(1.531.880)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	(16.471)	(7.502.772)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	19.533.566
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(19.533.566)
Toplam	237.163.441	470.309.957

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alacak senetleri	142.889.235	2.966.201
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	-	164.378.024
Alacak senetleri reeskontu (-)	(18.850.391)	(693.553)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	-	(45.168.302)
Toplam	124.038.844	121.482.370

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İkinci yıl içerisinde	128.764.900	41.300.366
Üçüncü yıl içerisinde	10.924.687	113.840.419
Dördüncü yıl içerisinde	2.691.088	8.981.341
Beşinci yıl içerisinde	508.560	2.713.539
Altıncı yıl içerisinde	-	508.560
Toplam	142.889.235	167.344.225

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %11,758 (2021: %18); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2021: Bulunmamaktadır).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Borç senetleri (*)	66.192.547	57.025.035
Borç senetleri reeskontu (-)	(899.990)	(1.699.389)
Ticari borçlar	58.937.826	132.296.971
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	19.980.487	20.610.355
Diğer ticari borçlar	26.308	48.581
Toplam	144.237.178	208.281.553

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	993.697	855.991
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3.433.318	2.766.520
Vergi dairesinden alacaklar	4.269.144	4.507.780
Toplam	8.696.159	8.130.291

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	1.469.370	1.060.427
Toplam	1.469.370	1.060.427

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan depozito ve teminatlar	107.588	129.373
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.596.757	2.528.088
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32) (*)	10.479.586	10.476.386
Toplam	13.183.931	13.133.847

(*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31.Ara.22	31.Ara.21
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.351.281	1.379.035
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.990.924	30.899.458
Toplam	43.342.205	32.278.493

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Finansal Yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kızılbük GYO A.Ş.	-	560.000.000
Toplam	-	560.000.000

	31 Aralık 2022			31 Aralık 2021		
	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Kayıtlı Değer	Maliyet Bedeli	Borsa Rayici	Kayıtlı Değer
Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar						
Hisse Senedi-Kızılbük GYO	-	-	-	319.140.000	560.000.000	560.000.000
Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar Toplamı	-	-	-	319.140.000	560.000.000	560.000.000

Grup, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın halka arz etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. STOKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	263.358.492	391.611.847
Tamamlanan konutlar (**)	1.055.044.116	905.423.988
Toplam	1.318.402.608	1.297.035.835
Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2021
Arsalar (***)	256.714.994	259.164.940
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.186.148.517	325.494.520
Toplam	1.442.863.511	584.659.460

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, stokların tamamı sigortalıdır. (31.12.2021 : sigortalıdır.)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	19.669.958	14.855.301
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	5.084.936	-
Toplam	24.754.894	14.855.301

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 14.311.806.967 TL (31 Aralık 2021: 6.857.832.360 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2023 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
I Tower	88.867.000	-	(33.408.000)	-	87.825.370	143.284.370
Aydos Country	69.945.530	-	-	-	113.394.470	183.340.000
Ege Boyu	11.191.390	-	-	-	17.618.610	28.810.000
Aquacity	17.047.250	-	(17.047.250)	-	-	-
İncek Life	760.000	-	-	-	460.000	1.220.000
İncek Blue	33.800.000	-	-	-	20.320.000	54.120.000
Bursa Modern	41.750.000	-	-	-	20.900.000	62.650.000
İstanbul Sarayları	23.516.000	-	-	-	39.215.000	62.731.000
Gop Bina	25.235.000	-	-	-	15.765.000	41.000.000
Ege Yakası	8.074.900	-	-	-	12.918.100	20.993.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	97.330.000	-	-	-	78.320.000	175.650.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	271.095.000	-	-	-	92.705.000	363.800.000
Ankara Güney Park Arazisi	1.864.340.000	-	-	(281.230.000)	1.442.565.000	3.025.675.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	937.680.000	-	-	(136.500.000)	757.720.000	1.558.900.000
Halkalı (Arsa)	10.134.289	-	(3.814.537)	-	10.589.845	16.909.597
Alacaatlı (Arsa)	14.120.000	-	-	-	5.810.000	19.930.000
Ankara Polatlı(Arsa)	84.240.000	-	-	-	36.510.000	120.750.000
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	346.480.000	-	-	-	683.520.000	1.030.000.000
Beykoz (Arsa)	322.541.000	-	-	-	881.362.000	1.203.903.000
Çankaya Ege Vadisi	73.190.000	-	-	-	34.410.000	107.600.000
Queen Bomonti	23.460.000	-	-	-	39.774.000	63.234.000
Finansşehir Palace	76.145.000	-	(7.005.000)	-	103.712.000	172.852.000
Altınoran	116.610.000	-	(99.790.000)	(16.820.000)	-	-
Metrolife	155.570.000	-	-	-	226.975.000	382.545.000
Sinpaş Park	51.310.000	-	(34.410.000)	-	25.640.000	42.540.000
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	2.093.400.000	177.876.122	-	-	3.158.093.878	5.429.370.000
Toplam	6.857.832.359	177.876.122	(195.474.787)	(434.550.000)	7.906.123.273	14.311.806.967

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
I Tower	57.345.000		(800.000)		32.322.000	88.867.000
Aydos Country	41.970.000		(490.000)		28.465.530	69.945.530
Ege Boyu	7.205.000				3.986.390	11.191.390
Aquacity	12.025.000		(1.410.000)		6.432.250	17.047.250
İncek Life	380.000				380.000	760.000
İncek Blue	12.784.000				21.016.000	33.800.000
Bursa Modern	21.970.000				19.780.000	41.750.000
İstanbul Sarayları	14.830.000				8.686.000	23.516.000
Gop Bina	12.300.000				12.935.000	25.235.000
Ege Yakası	4.170.000				3.904.900	8.074.900
Altınoran Agora Çarşı Projesi	45.585.000				51.745.000	97.330.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit. Yön.	119.100.000				151.995.000	271.095.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	61.000.000		(61.000.000)		-	-
Starium Avm	99.505.000		(99.505.000)		-	-
Marmaris Arazisi (*)	533.705.678	10.501.013			1.549.193.309	2.093.400.000
Ankara Güney Park Arazisi	841.665.000				1.022.675.000	1.864.340.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	267.330.000	225.000			670.125.000	937.680.000
Halkalı (Arsa)	115.884.108	2.227.792	(111.435.259)		3.457.648	10.134.289
Bursa OsmanGazi (Arsa)	65.600.000		(65.600.000)		-	-
Alacaatlı (Arsa)	6.935.000				7.185.000	14.120.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000				64.590.000	84.240.000
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)		346.480.000				346.480.000
Beykoz (Arsa)		322.541.000				322.541.000
Çankaya Ege Vadisi	37.810.000	21.090.000	(4.080.000)		18.370.000	73.190.000
Queen Bomonti	6.210.000	11.620.000			5.630.000	23.460.000
Finansşehir Palace	35.335.000	12.685.000	(3.415.000)		31.540.000	76.145.000
Altınoran	54.550.000	8.470.000	(2.425.000)	(7.735.000)	63.750.000	116.610.000
Metrolife		155.570.000				155.570.000
Sinpaş Park		51.310.000				51.310.000
Toplam	2.494.843.786	942.719.805	(350.160.259)	(7.735.000)	3.778.164.027	6.857.832.360

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	01 Ocak 2022	Transferle r	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	10.810.623	-	-	-	10.810.623
Taşıtlar	1.763.849	-	-	(10.976)	1.752.873
Demirbaşlar	19.322.318	-	2.727.846	(383.168)	21.666.996
Diğer Maddi Duran Varlıklar	10.270.490	-	-	(15.500)	10.254.990
Yapılmakta Olan Yatırımlar	24.704	-	-	(24.704)	-
Özel maliyetler	6.629.621	-	18.311	-	6.647.932
Toplam	48.821.605	-	2.746.157	(434.348)	51.133.414

Birikmiş Amortisman

Binalar	(9.736.988)	-	(205.702)	-	(9.942.690)
Taşıtlar	(671.318)	-	(263.622)	10.976	(923.964)
Demirbaşlar	(13.282.612)	-	(1.479.282)	78.011	(14.683.883)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(2.748.835)	-	(162.434)	15.570	(2.895.699)
Özel maliyetler	(6.343.406)	-	(57.472)	-	(6.400.878)
Toplam	(32.783.159)	-	(2.168.512)	104.557	(34.847.114)
Net Defter Değeri	16.038.446				16.286.300

Maliyet Değeri	1 Ocak 2021	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	10.810.623	-	-	-	10.810.623
Taşıtlar	603.849	-	1.160.000	-	1.763.849
Demirbaşlar	19.869.448	-	1.797.386	(2.344.516)	19.322.318
Diğer Maddi Duran Varlıklar	10.065.490	-	205.000	-	10.270.490
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	24.704	-	24.704
Özel maliyetler	6.543.670	-	85.952	-	6.629.621
Toplam	47.893.079	-	3.273.042	(2.344.516)	48.821.605

Birikmiş Amortisman

Binalar	(9.529.662)	-	(207.326)	-	(9.736.988)
Taşıtlar	(484.273)	-	(187.045)	-	(671.318)
Demirbaşlar	(12.812.835)	-	(1.217.289)	747.512	(13.282.612)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(2.418.266)	-	(330.569)	-	(2.748.835)
Özel maliyetler	(6.303.669)	-	(39.736)	-	(6.343.405)
Toplam	(31.548.705)	-	(1.981.965)	747.512	(32.783.158)
Net Defter Değeri	16.344.374	-	1.291.077	(1.597.004)	16.038.446

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar sigortalıdır (31 Aralık 2021: Sigortalıdır.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	01 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	3.575.687	115.856	(67.361)	3.624.182
Toplam	3.575.687	115.856	(67.361)	3.624.182

Birikmiş Amortisman

Haklar	(2.664.528)	(130.938)	215	(2.795.251)
Toplam	(2.664.528)	(130.938)	215	(2.795.251)
Net Defter Değeri	911.159			828.931

Maliyet Değeri	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Haklar	3.371.914	203.773	-	3.575.687
Toplam	3.371.914	203.773	-	3.575.687

Birikmiş Amortisman

Haklar	(2.585.671)	(78.857)	-	(2.664.528)
Toplam	(2.585.671)	(78.857)	-	(2.664.528)
Net Defter Değeri	786.243	-		911.159

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	01 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Binalar	32.497.132	8.411.735	-	40.908.867
Taşıtlar	-	7.928.535	-	7.928.535
Toplam	32.497.132	16.340.270	-	48.837.402

Birikmiş Amortisman

Binalar	(18.125.140)	(12.790.603)	-	(30.915.743)
Taşıtlar	-	(2.162.328)	-	(2.162.328)
Toplam	(18.125.140)	(14.952.931)	-	(33.078.071)
Net Defter Değeri	14.371.992			15.759.331

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet Değeri	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Binalar	30.356.815	3.923.257	(1.782.940)	32.497.132
Taşıtlar	3.650.921	-	(3.650.921)	-
Toplam	34.007.736	3.923.257	(5.433.861)	32.497.132
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(12.142.726)	(5.982.414)	-	(18.125.140)
Taşıtlar	(2.433.948)		2.433.948	-
Toplam	(14.576.674)	(5.982.414)	2.433.948	(18.125.140)
Net Defter Değeri	19.431.062			14.371.992

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Grup, İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır. Şirket işbu devir alma nedeniyle herhangi bir ödeme yapmayacak, devir bedeli bahse konu sözleşme ve ek protokoller uyarınca karşı tarafın Şirkete olan borç ve yükümlülüklerine mahsup edilecektir. Öte yandan bahse konu sözleşme ve ek protokollerdeki borç ve yükümlülüklerin 06.08.2023 tarihine kadar tam olarak ifa edilmesi halinde, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'nin paylarını geri alması konusunda karşı tarafa vefa hakkı verilmiştir.

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Seymen Mahallesi'nde yer alan 20 Ada,5 no.lu parselde yer alan arsanın maliki olup, başka kayda değer bir varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bahse konu arsanın değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.07.2021 tarih ve 2021-880 sayılı ekspertiz raporunda 14.150.000 TL olarak takdir edilmiştir. Öte yandan Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. için ayrıca bir şirket değerleme raporu hazırlanmasına da başlanmış olup, tamamlandığında ayrıca duyuru yapılacaktır. **Bknz. Dipnot 37.**

Bu durum finansal tablolarda koşullu varlık olarak sınıflandırılmış olup dipnotlarda açıklanmıştır.

Grup dava açıklamaları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'e açılan davaların sayısı 413 olup, 143 adet dava işçi davası, 270 adet adli ve idari davadan oluşmaktadır. Şirket'in açmış olduğu dava ve icra takiplerinin toplam sayısı ise 130'dir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 920.638.249 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2021: 1.564.914.886 TL). Bu davaların 31 Aralık 2022 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 1.198.305 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler;

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un satıcılardan almış olduğu 386.315.405 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2021: 265.987.722 TL).

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	386.315.405	265.987.722

Sözleşmeye dayalı yükümlülükler:

Tüm konut satış sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Takyidatlar:

Grup' un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2021 : İpoteklidir.).

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personel borçlar	2.646.951	2.163.271
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	1.186.474	792.840
Toplam	3.833.425	2.956.111

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmayan izin karşılıkları	5.647.507	3.332.973
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.198.305	-
Toplam	6.845.812	3.332.973

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
01 Ocak	6.336.674	4.784.440
Hizmet maliyeti	1.677.766	124.617
Faiz maliyeti	1.539.218	849.114
Aktüeryal kayıp-kazanç	4.915.386	3.019.289
Ödenen kıdem tazminatları	(999.311)	(2.440.786)
31 Aralık	13.469.733	6.336.674

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.982,83 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İskonto oranı	1,08%	3,85%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	82,08%	74,23%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	14.028.547	8.412.238
Taksitlendirilmiş Vergi ve Yükümlülükler	-	11.855.809
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	205	6.963
Diğer Avanslar	211.944	211.944
Toplam	14.240.696	20.486.954

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar (*)	785.450.910	801.019.157
Gelecek aylara ait giderler	923.102	3.443.208
Toplam	786.374.012	804.462.365

(*) 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Arsa alımı için verilen avanslar	29.465.953	545.876.076
Konut projeleri için hakediş avansları	242.665.685	187.209.293
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	513.319.272	67.933.788
Toplam	785.450.910	801.019.157

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	30.460	265.357
Toplam	30.460	265.357

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları ve cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	190.670.205	41.169.185
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	-	784
İş avansları	744.874	4.593.791
Personel avansları	150.774	28.646
Gelir tahakkukları	1.370.706	2.147.333
Diğer stoklar	2.826.468	2.805.145
Toplam	195.763.027	50.744.884

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	1.950.883	190.793
Toplam	1.950.883	190.793

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-
Toplam	-	-

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Taraf	145.545.023	119.213.266
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	145.545.023	119.213.266
İlişkili Olmayan Taraf	227.929.384	199.501.677
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	47.268.876	559.995
Gelecek aylara ait gelirler	180.660.508	198.941.682
Toplam	373.474.407	318.714.943
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Taraf	2.048.368.447	1.032.364.396
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.048.368.447	1.032.364.396
İlişkili Olmayan Taraf	54.485.361	200.667.233
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	54.250.270	200.667.233
Gelecek yıllara ait giderler	235.091	-
Toplam	2.102.853.808	1.233.031.629

(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 387.401.405'dir. (2021: 622.409.138 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2022	%	31 Aralık 2021
Avni Çelik	43,39%	650.887.471	48,26%	421.400.451
Sinpaş GYO A.Ş.	5,71%	85.681.114	9,83%	85.829.330
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	149.390.680	9,96%	86.964.642
Ahmet Çelik	2,55%	38.218.303	4,55%	39.711.850
Şenay Çelik	1,55%	23.275.645	2,22%	19.370.717
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	3.013.016	0,20%	1.753.964
Diğer	36,64%	549.533.771	24,98%	218.162.478
Nominal sermaye	100,00%	1.500.000.000	100,00%	873.193.432

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Grup ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye Katılımları: Grup hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Grup'a aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Grup'un aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına %9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayılı ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Sermaye rezervleri

Sermaye Rezervleri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
Toplam	212.888.864	212.888.864

Grup, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, TFRS 2 “Hisse Bazlı Ödemeler” kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Şirket hissedarlarının Şirket’e aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkişi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımının sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Grup 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL’lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Şirket’in 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL’ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL’ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Şirket’in 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına %0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL’ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL’ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Şirket’in 500.000.000 TL (pay başına %0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL’ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL’ye düşmüştür.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Paylara ilişkin primler iskontolar	548.033.582	126.922.325
Toplam	548.033.582	126.922.325

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Geri satın alınan şirket hisseleri	(1.044.755)	(66.531.299)
Toplam	(1.044.755)	(66.531.299)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	188.547.267	175.386.673
Toplam	188.547.267	175.386.673

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

f) Geçmiş yıl kar/zararları

Grup'un, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları/(zararları) toplamı 2.725.033.407 TL'dir (31.12.2021 : 179.934.693 TL).

g) Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Satışları Ve Satışlarının Maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Konut ve arsa satışları	1.231.701.537	2.115.024.354
Kira gelirleri	18.963.742	12.448.902
Diğer gelirler	934.126	166.845
Satış iadeleri (-)	-	(4.074.311)
Satış iskontoları (-)	(50.378)	(126.243)
Toplam	1.251.549.027	2.123.439.547

b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Taşeron giderleri	(965.201.420)	(1.092.311.491)
Amortisman giderleri	(4.340.049)	(16.268.835)
Toplam	(969.541.469)	(1.108.580.326)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Pazarlama giderleri (-)	(126.533.535)	(89.983.395)
Genel yönetim giderleri (-)	(110.072.409)	(80.400.486)
Toplam	(236.605.944)	(170.383.881)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Reklam giderleri	(51.100.805)	(29.977.411)
Personel giderleri	(13.361.666)	(15.564.453)
Danışmanlık giderleri	(25.228.106)	(17.314.742)
Komisyon giderleri	(12.215.717)	(10.170.155)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.619.407)	(2.106.499)
Satış ofisi giderleri	(4.760.844)	(9.090.663)
Amortisman giderleri	(5.198.157)	(881.668)
Ulaşım giderleri	(1.065.139)	(726.087)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(678.724)	(286.816)
Bakım onarım giderleri	(7.733.884)	(2.218.720)
Haberleşme giderleri	(255.595)	(187.053)
Noter giderleri	(88.823)	(107.455)
Dava ve icra gideri	(23.441)	(158.770)
Vergi resim ve harç giderleri	(83.849)	(135.118)
Kira giderleri	(1.365.356)	(159.216)
Diğer giderler	(1.754.022)	(898.569)
Toplam	(126.533.535)	(89.983.395)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(20.406.642)	(9.944.822)
Bağış ve yardımlar	(1.702.900)	(1.368.180)
Vergi resim ve harç giderleri	(44.418.740)	(44.466.441)
Site yönetim giderleri	(1.515.129)	(685.742)
Danışmanlık giderleri	(11.697.243)	(8.692.376)
Amortisman giderleri	(7.655.186)	(1.429.864)
Kira giderleri	(248.902)	(55.890)
Ek idari harcamalar	(6.709.682)	(6.998.830)
Ulaşım giderleri	(1.917.017)	(589.413)
Yemek giderleri	(693.720)	(364.904)
Ofis giderleri	(2.244.133)	(702.338)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(3.690.920)	(517.486)
Komisyon giderleri	(1.292.564)	(2.727.702)
Bakım onarım giderleri	(266.986)	(409.632)
Tescil Giderleri	(460.742)	(429.993)
Diğer giderler	(5.151.903)	(1.016.872)
Toplam	(110.072.409)	(80.400.486)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Taşeron Giderleri	(965.201.420)	(1.092.311.491)
Reklam giderleri	(51.100.805)	(29.977.411)
Personel giderleri	(33.768.308)	(25.509.275)
Danışmanlık giderleri	(36.925.349)	(26.007.118)
Vergi resim ve harç giderleri	(44.502.589)	(44.601.559)
Ek idari harcamalar	(6.709.682)	(6.998.830)
Komisyon giderleri	(13.508.281)	(12.897.857)
Amortisman giderleri	(17.193.392)	(18.580.367)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.619.407)	(2.106.499)
Satış ofisi giderleri	(4.760.844)	(9.090.663)
Ulaşım giderleri	(2.982.156)	(1.315.500)
Ofis giderleri	(2.244.133)	(702.338)
Bağış ve yardımlar	(1.702.900)	(1.368.180)
Dava ve icra giderleri	(23.441)	(158.770)
Site yönetim giderleri	(1.515.129)	(685.742)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(4.369.644)	(804.302)
Yemek giderleri	(693.720)	(364.904)
Bakım onarım giderleri	(8.000.870)	(2.628.352)
Haberleşme giderleri	(255.595)	(187.053)
Noter giderleri	(88.823)	(107.455)
Kira giderleri	(1.614.258)	(215.106)
Tescil Giderleri	(460.742)	(429.993)
Diğer giderler	(6.905.925)	(1.915.441)
Toplam	(1.206.147.413)	(1.278.964.207)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kambiyo karları	285.536.871	483.562.691
Vade farkı gelirleri	31.079.048	33.962.347
Tüfe Gelirleri	37.054.620	21.901.455
Tahsil takip gelirleri	-	696.239
Reeskont geliri	56.043.473	343.813.845
Konusu kalmayan karşılıklar	1.564.798	492.717
Diğer gelirler	21.116.732	50.542.451
Toplam	432.395.542	934.971.745

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Reeskont faiz gideri	(25.583.972)	(357.801.628)
Teminat mektubu komisyonları	(1.604.831)	(1.329.926)
Karşılık Giderleri	(1.198.305)	(1.857.448)
Kambiyo zararları	(619.564.992)	(57.579.349)
Diğer giderler	(7.083.711)	(49.536.788)
Toplam	(655.035.811)	(468.105.139)

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	(270.279)	748.891
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	-	-
Toplam	(270.279)	748.891

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER-GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal yatırım değer artışı (Not 6)	-	240.860.000
Toplam	-	240.860.000

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Menkul kıymet satış zararı	(177.101.348)	-
Duran varlık satış zararı	(52.700)	-
Toplam	(177.154.048)	-

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Yatırım Faaliyetlerinden Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

29. FİNANSAL GELİRLER -FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Gelir ve Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kar payı ve katılım gelirleri	92.363.285	10.628.267
Toplam	92.363.285	10.628.267

Finansal Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kur farkı gideri	(892.526.778)	(2.050.225.382)
Finansman gideri	(727.035.749)	(120.357.212)
Türev işlemlerinden gerçekleşen giderler	-	-
Toplam	(1.619.562.527)	(2.170.582.594)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	5.223.148.289	3.200.065.874
Pay başına (zarar)/kar (TL)	3,4821	2,1334

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 31 Aralık 2022 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31.12.2022									
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	91.537.683	-	27.876.031	-	-	779.070.426	608.266.383	124.038.844	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	870.872	-	212.641	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	1.862.673	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	1.097.258	-	-	-	322.692
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	4.417.611	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	10.197.808	8.348.186	322.692	-	-	-	1.028.589
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	1.718.181	-	33.913	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	2.192.977	-	105.752.810	400	-	-	-	-	-
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	15.451	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	1.256.409	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	46.892.884	-	-	3.563.645	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	3.417.867	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	4.791	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	136.167	-	-	2.394.236	-	1.414.843.044	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	10.479.586	-	-	-	-
Toplam	143.353.555	3.433.318	145.935.876	19.980.487	11.899.536	2.193.913.470	608.266.383	124.038.844	1.351.281

(*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31.Ara.21										
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar			Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli			Uzun vadeli		Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	343.477.130	58.920.488		119.213.266	68.725.798	164.378.024	-		581.689.762	355.917.646
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	870.629	212.641	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	369.646	4.331.408	3.717.546	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	1.028.589	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	18.577.092	-	13.600.169	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	2.604.245	926.878	-	-	-	-	-	322.692	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	25.455	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	2.886.323	-	221.986	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	123.638	-	1.404.843	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	1.865.006	90.370	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	2.766.520	-	-	-	-	-	-	-	-
Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	27.754	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	2.255	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	476.835	-	598.108	-	-	-	-	-	450.674.634	-
Kızılkum Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	-	-	25.000	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	11.114	-	-	10.476.386	-	-	-	-	-	-
Toplam	366.794.662	70.700.308	20.610.355	129.689.652	68.725.798	164.378.024	-	-	1.033.743.431	355.917.646

Grup, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2022									
01.01.2022 - 31.12.2022	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	668.684.139	16.091.301	942.942	5.954.784	20.183.796	808.511	6.371.418	2.068.816	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	206
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	136	-	661.138
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	4.736.329	-	262.052
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	5.084.936	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	4.060
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	99.303	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	14.408.553	1.290.990	4.042.427	6.900	2.737.122	6.918.729	-	48.515
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	9.295.893	-	-	-	-	92.632
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	135.127
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	322.461	-	-	-	-	3.748.459
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	4.693	-	1.413
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	80.380.000	40.190.000	1.036.827	-	1.126.010	2.338.288	-	1.533.273
Toplam	668.684.139	115.964.790	42.423.932	20.652.392	20.190.696	4.770.946	20.369.593	2.068.816	6.486.875

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2021										
01.01.2021 - 31.12.2021	Satış Gelirleri	Vade Farkı Gelirleri	Kiralamalar	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Faiz Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.(**)	740.221.515	21.325.180	-	954.937	25.237.971	660.767	11.533.663	1.599.192	6.804.358	33.265.228
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	3.159	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	4.380.660	-	134.803	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	20.023	26.231
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	6.603.992	-	328.446	-	-	602.492	3.196.001	-	946.278	374.110
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	545.818	-	9.264	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	71.576	277
Servet GYO A.Ş.	170.000.000	-	-	-	-	-	-	-	9.392.561	355
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	2.953.888	-	105.386	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	137.635	-	25.504	1.418.330	2.227.838	-	-	1.070.045
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.(*)	-	7.839.808	-	-	-	-	-	-	377.208	132.749
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	-	-	1.354.557	-	-	-
Toplam	916.825.507	29.164.988	466.081	954.937	25.263.475	2.681.589	26.192.425	1.599.192	17.864.616	34.868.995

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

Grup'un ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Grup tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	1.973.045	1.354.557
Toplam	1.973.045	1.354.557

Grup, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam borçlar	7.368.362.262	6.426.869.952
(-) Nakit ve nakit benzerleri	289.661.046	520.978.077
Net borç	7.078.701.216	5.905.891.875
Toplam özsermaye	11.402.402.586	4.896.459.122
Kullanılan sermaye	18.481.103.802	10.802.350.997
Net borç/kullanılan sermaye oranı	38,30%	54,67%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	267.392.399	93.809.886	3.433.318	6.732.211	289.569.112
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	267.392.399	93.809.886	3.433.318	6.732.211	289.569.112
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	17.968.768	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(17.968.768)	-	-	-

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	478.501.612	113.290.715	2.766.520	6.424.198	520.836.144
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	478.501.612	113.290.715	2.766.520	6.424.198	520.836.144
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	21.758.999	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(21.758.999)	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'un finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Grup, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Grup, türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2022	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	4.652.881.067	5.702.506.858	313.800.197	668.191.324	2.891.509.643	1.829.005.694
Ticari Borçlar	144.237.178	145.137.168	145.137.168	-	-	-
Diğer Borçlar	56.526.136	56.526.136	56.526.136	-	-	-
Toplam yükümlülükler	4.853.644.381	5.904.170.162	515.463.501	668.191.324	2.891.509.643	1.829.005.694
31 Aralık 2021	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	4.588.316.775	5.552.090.209	184.879.156	408.622.536	2.730.116.353	2.228.472.165
Ticari Borçlar	208.281.553	209.980.942	209.980.942	-	-	-
Diğer Borçlar	45.412.340	45.412.340	-	13.133.847	32.278.493	-
Toplam yükümlülükler	4.842.010.668	5.807.483.491	394.860.098	421.756.383	2.762.394.846	2.228.472.165

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2022	18,8450	18,8900	20,1310	20,2200

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2021	13,3197	13,3731	15,0761	15,1365

Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	441.284.914	1.108.066.447
Yükümlülükler	(3.533.051.633)	(4.366.583.530)
Net bilanço pozisyonu	(3.091.766.719)	(3.258.517.083)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	404.702	12.862.570	-	266.562.996
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	4.903.054	4.089.407	-	174.721.918
Toplam Varlıklar	5.307.756	16.951.977	-	441.284.914
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	32.149	61.557	-	1.851.968
Finansal yükümlülükler	(18.676.942)	(8.276.396)	-	(520.156.161)
Diğer	99.265	60.000	-	3.088.316
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(93.774.018)	(61.644.142)	-	(3.017.835.756)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.319.547)	(69.798.981)	-	(3.533.051.633)
Net Bilanço Pozisyonu	(107.011.791)	(52.847.004)	-	(3.091.766.719)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	44.119.965	32.403.202	-	1.076.178.621
Ticari Alacaklar	3.268	2.002.113	-	30.227.590
Diğer	140	110.000	-	1.660.236
Toplam Varlıklar	44.123.373	34.515.315	-	1.108.066.447
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(51.850)	(417.758)	(528)	(7.026.341)
Finansal yükümlülükler	(9.760.280)	(21.151.950)	-	(450.691.689)
Diğer	(260.676)	-	-	(3.486.046)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(2.198.226)
Finansal yükümlülükler	(100.470.420)	(169.099.875)	-	(3.903.181.228)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(110.639.691)	(190.729.583)	(528)	(4.366.583.530)
Net Bilanço Pozisyonu	(66.516.318)	(156.214.268)	(528)	(3.258.517.083)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Amerikan Doları Karşısında	(2.021.452.724)	(891.885.547)
Avro Karşısında	(1.070.313.995)	(2.366.621.987)
GBP Karşısında	-	(9.547)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.091.766.719)	(3.258.517.081)

Kur riskine duyarlılık

Şirket, başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(202.145.272)	202.145.272	(202.145.272)	202.145.272
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(202.145.272)	202.145.272	(202.145.272)	202.145.272
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(107.031.400)	107.031.400	(107.031.400)	107.031.400
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(107.031.400)	107.031.400	(107.031.400)	107.031.400
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(309.176.672)	309.176.672	(309.176.672)	309.176.672

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(955)	955	(955)	955
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(955)	955	(955)	955
TOPLAM (3 + 6 +9)	(325.851.709)	325.851.709	(325.851.709)	325.851.709

b.3.2) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı sabit faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 46.528.811 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2021: 45.883.168 TL).

Finansal olmayan varlıklar

Grup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 1.431.180.697 TL fazla, 1.431.180.697 TL az (31 Aralık 2021: 685.783.236 TL fazla, 685.783.236 TL az) olacaktı.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31.Ara.22	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar Etkisi
I Tower	10%	14.328.437	(14.328.437)
Aydos Country	10%	18.334.000	(18.334.000)
Ege Boyu	10%	2.881.000	(2.881.000)
İncek Life	10%	122.000	(122.000)
İncek Blue	10%	5.412.000	(5.412.000)
Bursa Modern	10%	6.265.000	(6.265.000)
İstanbul Sarayları	10%	6.273.100	(6.273.100)
Gop Bina	10%	4.100.000	(4.100.000)
Ege Yakası	10%	2.099.300	(2.099.300)
Altınoran Agora Çarşı Projesi	10%	17.565.000	(17.565.000)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi	10%	36.380.000	(36.380.000)
Ankara Güney Park Arazisi	10%	302.567.500	(302.567.500)
Ümraniye Çakmak (Arsa)	10%	155.890.000	(155.890.000)
Halkalı (Arsa)	10%	1.690.960	(1.690.960)
Alacaatlı (Arsa)	10%	1.993.000	(1.993.000)
Ankara Polatlı(Arsa)	10%	12.075.000	(12.075.000)
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	10%	103.000.000	(103.000.000)
Beykoz (Arsa)	10%	120.390.300	(120.390.300)
Çankaya Ege Vadisi	10%	10.760.000	(10.760.000)
Queen Bomonti	10%	6.323.400	(6.323.400)
Finansşehir Palace	10%	17.285.200	(17.285.200)
Metrolife	10%	38.254.500	(38.254.500)
Sinpaş Park	10%	4.254.000	(4.254.000)
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	10%	542.937.000	(542.937.000)
Toplam		1.431.180.697	(1.431.180.697)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal risk faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski (Devamı)

31 Aralık 2021	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
I Tower	10%	8.886.700	(8.886.700)
Aydos Country	10%	6.994.553	(6.994.553)
Ege Boyu	10%	1.119.139	(1.119.139)
Aquacity	10%	1.704.725	(1.704.725)
İncek Life	10%	76.000	(76.000)
İncek Blue	10%	3.380.000	(3.380.000)
Bursa Modern	10%	4.175.000	(4.175.000)
İstanbul Sarayları	10%	2.351.600	(2.351.600)
Gop Bina	10%	2.523.500	(2.523.500)
Ege Yakası	10%	807.490	(807.490)
Altınoran Agora Çarşı Projesi	10%	9.733.000	(9.733.000)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	27.109.500	(27.109.500)
Marmaris Arazisi (*)	10%	209.340.000	(209.340.000)
Ankara Güney Park Arazisi	10%	186.434.000	(186.434.000)
Ümraniye Çakmak (Arsa)	10%	93.768.000	(93.768.000)
Halkalı (Arsa)	10%	1.013.429	(1.013.429)
Alacaatlı (Arsa)	10%	1.412.000	(1.412.000)
Ankara Polatlı(Arsa)	10%	8.424.000	(8.424.000)
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	10%	34.648.000	(34.648.000)
Beykoz (Arsa)	10%	32.254.100	(32.254.100)
Çankaya Ege Vadisi	10%	7.319.000	(7.319.000)
Queen Bomonti	10%	2.346.000	(2.346.000)
Finansşehir Palace	10%	7.614.500	(7.614.500)
Altınoran	10%	11.661.000	(11.661.000)
Metrolife	10%	15.557.000	(15.557.000)
Sinpaş Park	10%	5.131.000	(5.131.000)
Toplam		685.783.236	(685.783.236)

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

34. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
		2. Seviye	3. Seviye		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	14.311.806.967	-		14.311.806.967
Toplam	-	14.311.806.967	-		14.311.806.967

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2021 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
		2. Seviye	3. Seviye		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.857.832.360	-		6.857.832.360
Toplam	-	6.857.832.360	-		6.857.832.360

35. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 350.000 TL'dir.(2021: 206.600)

36. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 300.000.000 TL çıkarılmış sermayesinin %24'üne takabül eden 72.000.000 TL nominal değerli (B) grubu payların, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi ve akabinde borsada satışa konu edilmesi amacıyla VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27 inci maddesi çerçevesinde hazırlanan Pay Satış Bilgi Formu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.01.2023 tarih ve 02/43 sayılı toplantısında onaylanmıştır.

37. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

1- Şirket, Servet GYO A.Ş.(“Servet”)'nin bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate Gmbh (“Oswe”)'nin %20 hissesi edinimine ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay taksitle ödenecektir. Hisse edinimine ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da (“KAP”) özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Edinimi şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde “tam satın alma bedelinin tamamının ödendiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği” hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri ve Şirket'in Oswe üzerindeki önemli etkisi (kontrolü) hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Şirket'e devri gerçekleşene kadar finansal tablolarda finansal varlık (özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırım) olarak sunulmayacaktır. 31.12.2021 tarihi itibarıyla herhangi bir ödeme gerçekleşmediği için sadece dipnotlarda konu açıklanmıştır. Ayrıca hisse devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar Servet geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır. **Bknz. Dipnot 14 ve Dipnot 17.**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

37. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar (Devamı)

2- Şirket'in Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kızılkum Mevkii, 1598 ve 2518 no.lu parsellerdeki Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projesi ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvuru dosyası, Bakanlık tarafından Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 8. maddesi doğrultusunda incelenmiş, yapılan başvurumuzun ÇED genel formatına uygun hazırlandığı bakanlık yetkililerince kabul edilmiş ve projeye ilişkin ÇED süreci başlatılmıştır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projesi ile ilgili olarak Muğla 3. İdare Mahkemesi Muğla Valiliği'nin vermiş olduğu "ÇED Raporu Gerekli Değildir" kararını iptal etmiştir. Mahkeme tarafından verilen karar, Şirket tarafından tebliğ alınmasının ardından 04.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyu ile paylaşılmıştır. İlgili mahkeme kararı için Şirket ve Muğla Valiliği tarafından 05.08.2022 tarihinde Danıştay'a temyiz başvurusu yapılmıştır.

Şirket tarafından Danıştay nezdinde takip edilen temyiz süreci ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na yapılan ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar herhangi bir söylenti veya yanlış yorumlamalara mahâl vermemek adına, "Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort" projesinin inşaat faaliyetleri geçici olarak Şirket yönetiminin kendi isteğiyle durdurulmuş olup konu 08.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyuyla paylaşılmıştır.

27 Aralık 2022 tarihi itibarıyla KAP platformunda yapılan açıklamaya istinaden, Muğla 3.İdare mahkemesi tarafından iptal edilen ÇED Raporu gerekli değildir kararının iptaline ilişkin karar Danıştay tarafından onaylanmıştır. Şirket tarafından Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nezdinde başlatılan ÇED süreci devam etmektedir.

ÇED sürecinin sonuçlanmasına müteakip proje inşaatına devam edilecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	10.000.440	742.152.173
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	11.063.040.849	6.508.389.415
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.586.532.322	1.581.717.665
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.438.518	-
	Diğer Varlıklar		750.397.525	1.368.777.068
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	13.413.409.654	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.179.005.017	4.158.846.228
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	20.348.077	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	610.033.268	426.243.574
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	11.896.336	10.476.386
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.571.778.879	4.269.825.379
	Diğer Kaynaklar		20.348.077	1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	13.413.409.654	10.201.036.321

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	10.000.440	55.800.413
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	256.714.994	281.581.958
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	215.970.701	212.634.374
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	10.000.440	520.978.077

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	82,48%	63,80%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	11,90%	22,78%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	1,91%	2,76%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	79,73%	112,61%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,07%	0,55%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,07%	5,11%

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.