

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 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.....	6-75
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-36
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	37
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	37
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	37-39
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	39-40
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	41
NOT 8 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	41
NOT 9 STOKLAR.....	42
NOT 10 ÖZKAYNAK YONTEMIYLA DEĞERLENEN YATIRIMLAR	42
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	42-44
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	46-47
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	47-49
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR	49-50
NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	51
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....	51
NOT 19 SATIŞ AMACIYLA ELDEN TUTULAN DURAN VARLIKLAR	52
NOT 20 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	52
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	53-55
NOT 22 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	55
NOT 23 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	55-56
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	57
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	57-58
NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER	58
NOT 27 ÖZKAYNAK YONTEMIYLA DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN/ ZARARLARINDAN PAYLAR.....	58
NOT 28 FİNANSAL GELİRLER-GİDERLER	58
NOT 29 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	59
NOT 30 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	59
NOT 31 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	59
NOT 32 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	60-64
NOT 33 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	64-72
NOT 34 FİNANSAL ARAÇLAR	72-73
NOT 35 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	73
NOT 36 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	73
NOT 37 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	73
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	74-75

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 60’ını oluşturmakta olup toplam değeri 24.326.557.800 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Kontrollerin değerlendirilmesi</p> <p>Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</p> <p>Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</p> <p>Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p>Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</p> <p>Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.</p>

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 20 Mayıs 2024

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Dönen varlıklar		8.194.619.654	7.310.369.655
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	363.905.555	477.282.959
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	6	859.759.046	390.781.122
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.032.949	154.573.287
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		782.726.097	236.207.835
Diğer Alacaklar	7	745.877.366	14.328.914
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		437.065.926	8.671.736
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		308.811.440	5.657.178
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	5.092.014.778	4.781.052.860
Peşin Ödenmiş Giderler	17	762.727.623	1.312.603.126
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		754.598.349	1.072.140.323
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		8.129.274	240.462.803
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.963.640	3.214.527
Diğer Dönen Varlıklar	18	368.371.646	331.106.147
Ara Toplam		8.194.619.654	7.310.369.655
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		32.206.984.182	29.663.556.796
Ticari Alacaklar	6	25.001.006	204.382.424
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		364.078	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		24.636.928	204.382.424
Diğer Alacaklar	7	3.424.160	2.421.124
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.424.160	2.421.124
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	7.734.290.632	5.748.885.848
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	42.613.853	32.410.763
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	26.989.082	41.044.517
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	24.326.557.800	23.581.982.047
Maddi Duran Varlıklar	12	43.756.436	47.614.683
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.350.789	4.765.202
Peşin ödenmiş giderler	17	424	50.188
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.725.128.940	2.541.796.742
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	734.793.851	1.589.026.567
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		582.334.383	1.317.931.251
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		152.459.468	271.095.316
Ticari Borçlar	6	352.087.995	237.663.808
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		336.998.815	204.741.376
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		15.089.180	32.922.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	10.638.439	6.316.446
Diğer Borçlar	7	75.758.464	21.723.548
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.171.541	4.342.880
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.586.923	17.380.668
Ertelenmiş Gelirler	20	473.390.662	652.321.519
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		473.390.662	412.232.727
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		-	240.088.792
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	18.988.294	11.280.044
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		13.225.398	9.305.562
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	1.974.482
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	59.471.235	23.464.810
Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.632.307.818	9.637.481.584
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.866.548.275	6.077.661.365
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.473.911.166	5.346.498.410
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		392.637.109	731.162.955
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	9.301.876	22.194.472
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		9.301.876	22.194.472
Diğer borçlar	7	174.214.430	71.416.216
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		174.214.430	69.189.671
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	2.226.545
Ertelenmiş Gelirler	20	7.582.243.237	3.466.209.531
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		5.169.102.539	89.877.762
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		2.413.140.698	3.376.331.769
ÖZKAYNAKLAR		28.044.167.078	24.794.648.125
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	25.390.999.605	22.367.140.114
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		8.077.311.840	8.077.311.840
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(125.207.773)	-
Gerçekleşmiş Paylar (-)		(5.576.726)	(5.576.726)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		1.699.323.718	1.699.323.718
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(7.022.859)	(7.926.116)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(7.022.859)	(7.926.116)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		883.844.933	882.447.126
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		12.199.316.596	4.261.798.311
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.169.009.876	5.959.761.961
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.653.167.473	2.427.508.011
TOPLAM KAYNAKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Hasılat	22	1.701.320.995	2.371.257.663
Satışların Maliyeti	22-24	(832.487.967)	(1.802.909.197)
BRÜT KAR / (ZARAR)		868.833.028	568.348.466
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(311.943.347)	(245.939.406)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(268.546.168)	(203.944.715)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	837.446.532	6.215.438.548
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	861.571.034	887.520.415
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(159.616.370)	(1.285.874.917)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.827.744.709	5.935.548.391
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	(291.901.895)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	10.515.320	(445.347)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.838.260.029	5.643.201.150
Finansal Gelirler	29	12.259.430	174.965.959
Finansal Giderler	29	(2.035.907.389)	(2.673.363.392)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		925.878.509	3.590.416.723
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
DÖNEM KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(428.519.297)	775.458.478
Ana Ortaklık Payları		1.169.009.876	5.959.761.961
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,7793	3,9732
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		994.478	(8.099.225)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		994.478	(8.099.225)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		994.478	(8.099.224)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		741.485.057	6.727.121.214

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler			Birikmiş Karlar			
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Önceki Dönem 1 Ocak 2022		873.193.432	7.453.290.302	-	(355.132.821)	1.005.446.408	-	857.097.712	5.564.908.567	-	15.398.803.600	1.625.289.906	17.024.093.506
Transferler		626.806.568	624.021.538	-	-	-	-	25.349.414	(1.303.110.256)	-	(26.932.736)	26.932.736	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	349.556.095	693.877.310	-	-	-	-	1.043.433.405	-	1.043.433.405
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(7.926.116)	-	-	5.959.761.961	5.951.835.845	775.285.369	6.727.121.214
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(7.926.116)	-	-	-	(7.926.116)	(173.109)	(8.099.225)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	5.959.761.961	5.959.761.961	775.458.478	6.735.220.439
31 Aralık 2022	21	1.500.000.000	8.077.311.840	-	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.926.116)	882.447.126	4.261.798.311	5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125
Cari Dönem 1 Ocak 2023		1.500.000.000	8.077.311.840	-	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.926.116)	882.447.126	4.261.798.311	5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.397.807	7.831.429.667	(5.959.761.961)	1.873.065.513	(1.873.065.513)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(125.207.773)	-	-	-	-	-	-	(125.207.773)	(66.828.689)	(192.036.462)
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280.500	280.500
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	68.774	-	106.088.618	-	106.157.392	2.593.632.466	2.699.789.858
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	834.483	-	-	1.169.009.876	1.169.844.359	(428.359.302)	741.485.057
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	834.483	-	-	-	834.483	159.995	994.478
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.169.009.876	1.169.009.876	(428.519.297)	740.490.579
31 Aralık 2023	21	1.500.000.000	8.077.311.840	(125.207.773)	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.022.859)	883.844.933	12.199.316.596	1.169.009.876	25.390.999.605	2.653.167.473	28.044.167.078

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	3.196.324.181	2.729.481.444
Dönem Karı/zararı	740.490.579	6.735.220.438
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.023.022.508	(5.029.281.123)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	66.298.717	286.883.073
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	1.142.006.174
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	32.845.492
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	5.228.190
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		5.228.190
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(837.446.532)	(6.215.438.548)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(6.215.438.548)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler	8	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(10.515.320)	445.347
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	170.826.036	(281.250.851)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	1.439.762.550	1.024.838.500
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	1.006.651.459
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(326.095.642)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	(1.506.719.539)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	865.517.772
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(285.757.015)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(575.726.545)	(244.520.672)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	3.203.275.637	2.730.777.815
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(6.951.456)
Alınan kar payları		-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	398.202.639	1.186.437.399
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri	307.250.000	(7.487.904)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(1.918.140)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	872.810
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11	1.730.314.038
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(534.638.548)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(3.520.586.790)	(3.320.999.790)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	2.189.169.351
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(4.368.162.967)
Ödenen faizler	5	(1.142.006.174)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	73.940.030	594.919.053
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(187.317.434)	(1.527.776.886)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(113.377.404)	(932.857.833)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	477.282.959
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	477.282.959

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 düşünülmüş, 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 birleşmesine 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 birleşmesine 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 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 183 kişidir (31 Aralık 2022: 175). 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 20 Mayıs 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2023 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.
 (“Güney Marmaris Otel”)

Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. (“Kızılbük GYO”)

Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. (“Beyazkum”)

Kızılbük Kuşgözü Gay. Yat. A.Ş. (“Kızılbük Kuşgözü”)

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
 (“Güney Marmara Gayrimenkul”)

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.

Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri

Devre tatil projesi geliştirme

Gayrimenkul alım-satımı

	<u>31 Aralık 2023</u>		<u>31 Aralık 2022</u>	
	<u>Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	99,37	99,37
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Güney Marmaris Otel	65,20	65,20	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	75	75
Beyazkum	65,20	65,20	-	-
Kızılbük Kuşgözü	31,95	31,95	-	-
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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 kooperefinin 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.

Güney Marmaris Otel

Şirket'e ait Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.' nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.' nin özkaynakları terste olduğu için 1 TL bedel ile hisseler yine Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'ya devir edilmiştir. Şirketin ana faaliyeti otel yönetimi ve işletmeciliğidir. 31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin dolaylı olarak %65,20'sine sahiptir.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2022 : %75'ine sahiptir.) Şirket, 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 ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Kızılbük GYO'nun Sermaye Piyasası Kanununun hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibarıyla değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Güney Marmara Gayrimenkul

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek maksadıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul'ün tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır. Şirket, Güney Marmara Gayrimenkul'ün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

Kızılbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88' i Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' ye ait olacaktır. Şirket, Kızılbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Faaliyet Konusu

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

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

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.

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. İlişkitedeki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişkitedeki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

b TFRS'lere uygunluk beyanı (Devamı)

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruluş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işleme konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

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. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide kapsamlı gelir, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nin 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Güney Marmara ve Kızılbük Kuşgözü 2023 yılında kurulduğu için geriye dönük bir düzeltme gerektirmemektedir. Fakat Beyazkum işletmelerinin gerek küçük olması gerekse faaliyet hacminin düşük olması ve konsolide tabloları önemli ölçüde etkilememesi nedeniyle Hakların Birleşmesi yöntemi kapsamında geçmişe yönelik finansal tablolar yeniden düzenlenmemiştir.

Geçmişe dönük düzeltme yapılmayan şirketlere ait finansal bilgiler aşağıdaki gibidir;

	Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	
	31.12.2022	31.12.2021
Bilanço Kalemleri		
Toplam Varlıklar	12.835	813.108
Toplam Kaynaklar	207	453.283
Özkaynaklar	12.628	359.825

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i- 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığına (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığına belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii-Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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)

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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)

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Grup konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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)*

iii- Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2021 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.

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.

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 özkaynaktan 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 kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 hazırlanmıştır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

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

Net gerçekleştirilebilir 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 ayırımını 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. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktifte giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. 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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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 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

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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).

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, özellikli 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, oluştuğu 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 kullanılmak 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.

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 kullanılmak suretiyle 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 dövizle 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 muhasebeleştirilirler:

- 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,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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 hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 temettüleri, 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.

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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı- Gelir yaklaşımı
Aydos Country	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı- Gelir Yaklaşımı
Ege Boyu	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı- Gelir yaklaşımı
İncek Life	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	8 Ocak 2024	Gelir Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Finansşehir Palace	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Finansşehir Park	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Metrolife	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	8 Ocak 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Aydos Country	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Ege Boyu	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
İncek Life	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	7 Ocak 2022	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Finansşehir Palace	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Altınoran	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Metrolife	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Park	6 Ocak 2023	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	6 Ocak 2023	Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00343 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 234.750.000-TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210037 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 236.093.838 TL olarak belirlenmiştir.)

- ii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00344 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 60.805.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210034 47.471.078TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek 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 hazırlanan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.205.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1275 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.010.230TL olarak belirlenmiştir.)

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 hazırlanan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310027 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 141.651.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1270 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 103.230.234 TL olarak belirlenmiştir.)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00346 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak 106.650.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210033 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.363.700 TL olarak belirlenmiştir.)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 hazırlanan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310021 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 97.110.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1295 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 67.556.897 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00349 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 28.675.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlanan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210031 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 34.590.779 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 137.113.100 TL olarak belirlenmiştir. (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 89.175.104 TL olarak belirlenmiştir.)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00345 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 253.895.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 302.094.669 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşısı Projesine ait 39 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310015 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 420.753.200 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.423.632 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310018 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 720.726.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 599.443.878 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310026 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.742.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 32.839.243 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesinde, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310025 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 350.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 198.963.299 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310009 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.914.468.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 2.568.645.028 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00350 ve 2023OZELP00347 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 39.628.500 TL olarak belirlenmiştir. (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 27.862.437 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.585.200.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2022/1290 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.697.161.062 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 ada, 23 nolu parselde Eski: (37 Ada 76 Parsel) yer alan 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 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00340 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.200.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 1.983.706.110 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

xviii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2,3 ve 29635 ada 2,4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310019 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.182.923.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 4.985.493.005 TL olarak belirlenmiştir.)

xix. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 313.538.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 177.295.660 TL olarak belirlenmiştir.)

xx. Şirket'in 31 Aralık 2023 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 Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310008 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.450.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 104.192.507 TL olarak belirlenmiştir.)

xxi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

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 284.813.285 TL olarak belirlenmiştir.

xxii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 17 parselde yer alan Finansşehir Park etabında 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310011 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 29.255.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1273 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.094.400 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 516.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 630.330.561 TL olarak belirlenmiştir.)

xxiv. Grup'un 31 Aralık 2023 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 Kızılbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Grup 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etap 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 2023 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 8 Ocak 2024 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer 7.853.020.000 TL olarak belirlenmiştir. (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 8.946.131.411 TL olarak belirlenmiştir.)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2023 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	-
Banka	361.967.663	477.131.477
- Vadesiz mevduat (*)	49.274.314	54.578.783
- Katılım hesapları	312.693.349	422.552.694
Diğer hazır değerler	1.937.892	151.481
	363.905.555	477.282.959

(*) 2023 Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 7.576.141 ABD Doları (2022: 404.702 ABD Doları) ve 3.541.775 Avro (2022: 12.862.570 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	363.905.555	477.282.959
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	363.905.555	477.282.959

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (Not 32) (*)	222.263.374	337.419.020
Banka kredileri	509.010.641	1.218.320.289
Kiralama Yükümlülükleri	3.519.836	33.287.259
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (Not 32) (*)	392.637.109	731.455.393
Banka kredileri	2.450.589.862	5.338.143.105
Kiralama Yükümlülükleri	23.321.304	8.062.867
Toplam finansal borçlanmalar	3.601.342.126	7.666.687.932

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	734.793.851	1.589.026.568
1-5 yıl	2.057.981.714	3.932.588.069
5 yıl ve üzeri	808.566.560	2.145.073.295
Toplam	3.601.342.126	7.666.687.932

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	509.010.641	1.218.320.289
1-5 yıl	1.804.108.634	3.468.051.181
5 yıl ve üzeri	646.481.228	1.870.091.923
Toplam	2.959.600.503	6.556.463.394

Finansal kiralama vade dağılımı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	153.836.473	401.123.812
1-5 yıl	253.873.080	456.474.020
5 yıl ve üzeri	207.190.930	274.981.373
Toplam	614.900.483	1.132.579.205

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	3.519.836	33.287.259
1-5 yıl	23.321.304	8.062.867
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	26.841.140	41.350.125

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	404.881.993	1.707.770.440
Avro	6,13%	27.776.884	-
ABD Doları	5,15%	302.134.975	1.158.777.835
Toplam finansal borçlanmalar		734.793.851	2.866.548.275

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	598.510.420	1.103.300.880
Avro	6,13%	409.185.031	2.055.587.495
ABD Doları	5,15%	581.331.118	2.918.772.989
Toplam finansal borçlanmalar		1.589.026.568	6.077.661.364

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
01 Ocak	7.666.687.932	12.419.280.072
Girişler	1.530.766.276	2.522.288.270
Çıkışlar	(2.344.560.580)	(3.863.200.896)
Enflasyon Etkisi	(4.129.910.097)	(4.882.070.574)
Kur farkları	878.358.596	1.470.391.059
31 Aralık	3.601.342.126	7.666.687.932

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar	76.255.596	148.969.405
Alacak senetleri	879.000	5.874.667
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	795.542.480	244.232.032
Alacak senetleri reeskontu (-)	(101.647)	(270.786)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	(12.816.383)	(8.024.196)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	29.607.663
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(29.607.663)
Toplam	859.759.046	390.781.122
Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak senetleri	600.000	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	31.996.625	235.442.764
Alacak senetleri reeskontu (-)	(235.922)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	(7.359.697)	(31.060.339)
Toplam	25.001.006	204.382.424

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

a) Ticari alacaklar (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İkinci yıl içerisinde	28.294.500	212.169.684
Üçüncü yıl içerisinde	2.605.070	18.000.926
Dördüncü yıl içerisinde	1.697.055	4.434.184
Beşinci yıl içerisinde	-	837.970
Altıncı yıl içerisinde	-	-
Toplam	32.596.625	235.442.764

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %48,00 (2022:%11,758); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır.(2022: Bulunmamaktadır).

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Borç senetleri (*)	95.411.649	109.067.392
Borç senetleri reeskontu (-)	(13.069.080)	(1.482.940)
Ticari borçlar	254.386.095	97.113.576
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	15.089.180	32.922.432
Diğer ticari borçlar	270.151	43.348
Toplam	352.087.995	237.663.808

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	428.435.958	1.637.344
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	308.811.440	5.657.177
Vergi dairesinden alacaklar	8.629.968	7.034.393
Toplam	745.877.366	14.328.914

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	3.424.160	2.421.124
Toplam	3.424.160	2.421.124

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan depozito ve teminatlar	120.476	177.276
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	65.158.402	4.278.752
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	10.479.586	17.267.520
Toplam	75.758.464	21.723.548

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	2.226.545
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	174.214.430	69.189.671
Toplam	174.214.430	71.416.216

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	993.108.694	1.002.885.057
Tamamlanan konutlar (**)	4.098.906.084	3.778.167.803
Toplam	5.092.014.778	4.781.052.860
Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (***)	1.804.777.387	1.803.945.386
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	5.929.513.245	3.944.940.462
Toplam	7.734.290.632	5.748.885.848

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, stokların tamamı sigortalıdır. (31.12.2022 : sigortalıdır.)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	19.748.387	24.032.166
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	22.865.466	8.378.597
Toplam	42.613.853	32.410.763

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 24.326.557.800 TL (31 Aralık 2022: 23.581.982.047 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2024 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.23	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.23
I Tower	236.093.838	-	-	-	(1.343.838)	234.750.000
Ege Boyu	47.471.078	-	-	-	13.333.922	60.805.000
İncek Life	2.010.230	-	-	-	1.194.770	3.205.000
İncek Blue	89.175.104	-	-	-	47.937.996	137.113.100
Bursa Modern	103.230.234	-	-	-	38.420.766	141.651.000
İstanbul Sarayları	103.363.700	-	-	-	3.286.300	106.650.000
Gop Bina	67.556.897	-	-	-	29.553.103	97.110.000
Ege Yakası	34.590.779	-	-	-	(5.915.779)	28.675.000
Aydos County	302.094.669	-	-	(12.242.628)	(35.957.041)	253.895.000
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	289.423.632	-	-	-	131.329.568	420.753.200
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	599.443.878	-	-	-	121.282.122	720.726.000
Ankara Güneypark Arazi	4.985.493.005	-	-	-	2.197.429.995	7.182.923.000
Gop Avm Arsası	1.697.161.062	-	-	-	(111.961.062)	1.585.200.000
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.568.645.028	-	-	(603.777.406)	(50.399.622)	1.914.468.000
Beykoz Arsa	1.983.706.110	-	-	-	216.293.890	2.200.000.000
Halkalı Arsa	27.862.437	-	-	-	11.766.063	39.628.500
Çankaya Ege Vadisi	177.295.660	-	-	-	136.242.340	313.538.000
Queen Bomoti	104.192.507	-	-	-	(15.742.507)	88.450.000
Finansşehir Palace	284.813.285	-	-	(284.813.285)	-	-
Alacaatlı Arsa	32.839.243	-	-	-	15.902.757	48.742.000
Ankara Polatlı Yenidoğan	198.963.299	-	-	-	151.036.701	350.000.000
Metrolife	630.330.561	-	-	-	(114.330.561)	516.000.000
Sinpaş Park	70.094.400	-	-	(30.013.387)	(10.826.013)	29.255.000
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	8.946.131.411	837.975.927	-	-	(1.931.087.338)	7.853.020.000
Toplam	23.581.982.047	837.975.927	-	(930.846.706)	837.446.532	24.326.557.800

(*)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 mülkleri sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.22	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.22
I Tower	240.537.918	-	(90.426.038)	-	85.981.959	236.093.839
Ege Boyu	30.291.938	-	-	-	17.179.140	47.471.078
Aquacity	46.142.100	-	(46.142.100)	-	-	-
İncek Life	2.057.106	-	-	-	(46.876)	2.010.230
İncek Blue	91.487.072	-	-	-	(2.311.968)	89.175.104
Bursa Modern	113.005.481	-	-	-	(9.775.247)	103.230.234
İstanbul Sarayları	63.651.183	-	-	-	39.712.517	103.363.700
Gop Bina	68.304.031	-	-	-	(747.135)	67.556.896
Ege Yakası	21.856.478	-	-	-	12.734.301	34.590.779
Aydos Counrty	189.322.832	-	-	-	112.771.837	302.094.669
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	263.444.873	-	-	-	25.978.759	289.423.632
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	733.777.744	-	-	-	(134.333.866)	599.443.878
Ankara Güneypark Arazi	5.046.242.826	-	(761.210.332)	-	700.460.511	4.985.493.005
Gop Avm Arsası	937.823.688	-	-	-	759.337.374	1.697.161.062
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.538.035.432	38.921.263	(431.041.474)	-	422.729.807	2.568.645.028
Beykoz Arsa	873.027.563	-	-	-	1.110.678.547	1.983.706.110
Halkalı Arsa	27.430.663	-	(10.324.876)	-	10.756.649	27.862.436
Çankaya Ege Vadisi	198.104.698	-	-	-	(20.809.037)	177.295.661
Queen Bomoti	63.499.607	-	-	-	40.692.901	104.192.508
Finansşehir Palace	206.103.050	-	(18.960.560)	-	97.670.796	284.813.286
Altınoran	315.630.398	-	(315.630.398)	-	-	-
Alacaatlı Arsa	38.218.860	-	-	-	(5.379.617)	32.839.243
Ankara Polatlı Yenidoğan	228.013.933	-	-	-	(29.050.634)	198.963.299
Metrolife	421.084.135	-	-	-	209.246.426	630.330.561
Sinpaş Park	138.881.706	-	(95.499.522)	-	26.712.215	70.094.399
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	3.449.356.278	293.091.678	-	-	5.203.683.455	8.946.131.411
Toplam	16.345.331.593	332.012.941	(1.769.235.300)	-	8.673.872.814	23.581.982.047

(*)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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	90.522.136	-	-	-	90.522.136
Taşıtlar	9.139.261	68.030	4.321.500	-	13.528.790
Demirbaşlar	143.223.643	439.988	3.093.071	(930.960)	145.825.742
Diğer Maddi Duran Varlıklar	24.145.913	-	-	-	24.145.913
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	-
Özel maliyetler	71.372.891	-	-	-	71.372.891
Toplam	338.403.844	508.018	7.414.571	(930.960)	345.395.472
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(80.352.925)	-	(2.149.969)	-	(82.502.894)
Taşıtlar	(6.057.348)	-	(1.228.213)	-	(7.285.561)
Demirbaşlar	(111.043.859)	-	(7.400.432)	554.472	(117.889.818)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(23.593.957)	-	(367.901)	-	(23.961.857)
Özel maliyetler	(69.741.072)	-	(257.834)	-	(69.998.906)
Toplam	(290.789.161)	-	(11.404.348)	554.472	(301.639.037)
Net Defter Değeri	47.614.683				43.756.436

Maliyet Değeri	1.Oca.22	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.22
Binalar	90.522.136	-	-	-	90.522.136
Taşıtlar	9.266.098	-	-	(126.837)	9.139.261
Demirbaşlar	139.550.261	302.514	4.856.282	(1.485.414)	143.223.643
Diğer Maddi Duran Varlıklar	24.279.018	-	-	(133.105)	24.145.913
Özel maliyetler	71.335.119	-	37.772	-	71.372.891
Toplam	334.952.632	302.514	4.856.282	(1.745.356)	338.403.844
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(78.196.173)	-	(2.156.753)	-	(80.352.925)
Taşıtlar	(5.122.886)	-	(1.061.300)	126.837	(6.057.348)
Demirbaşlar	(104.248.198)	-	(7.145.843)	350.182	(111.043.859)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(22.901.733)	-	(825.329)	133.105	(23.593.957)
Özel maliyetler	(69.430.788)	-	(310.283)	-	(69.741.072)
Toplam	(279.899.777)	-	(11.499.507)	610.124	(290.789.161)
Net Defter Değeri	55.052.855				47.614.683

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar sigortalıdır (31 Aralık 2022: Sigortalıdır.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Haklar	30.756.608	500.019	-	31.256.627
Toplam	30.756.608	500.019	-	31.256.627
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(25.991.406)	(914.432)	-	(26.905.838)
Toplam	(25.991.406)	(914.432)	-	(26.905.838)
Net Defter Değeri	4.765.202			4.350.789
Maliyet Değeri				
Haklar	30.542.940	215.348	(1.680)	30.756.608
Toplam	30.542.940	215.348	(1.680)	30.756.608
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(25.211.771)	(781.315)	1.680	(25.991.406)
Toplam	(25.211.771)	(781.315)	1.680	(25.991.406)
Net Defter Değeri	5.331.169			4.765.202

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	156.289.901	3.181.635	(133.468.210)	26.003.326
Taşıtlar	9.683.669	24.822.137	(9.683.669)	24.822.137
Toplam	165.973.570	28.003.772	(143.151.879)	50.825.463
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(120.087.218)	(37.217.376)	133.468.213	(23.836.381)
Taşıtlar	(4.841.835)	(4.841.831)	9.683.666	-
Toplam	(124.929.053)	(42.059.207)	143.151.879	(23.836.381)
Net Defter Değeri	41.044.517			26.989.082

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (devamı)

Maliyet Değeri	1.Oca.22	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.22
Binalar	147.172.044	9.117.857	-	156.289.901
Taşıtlar	-	9.683.669	-	9.683.669
Toplam	147.172.044	18.801.526	-	165.973.570
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(83.506.884)	(36.580.336)	-	(120.087.218)
Taşıtlar	-	(4.841.835)	-	(4.841.835)
Toplam	(83.506.884)	(41.422.171)	-	(124.929.053)
Net Defter Değeri	63.665.160			41.044.517

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Şirket, 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 (endekslenmemiş) ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarını 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 Mahallesinde 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 (endekslenmemiş) olarak takdir edilmiştir.

Bu durum finansal tablolarda koşullu varlık olarak sınıflandırılmış olup dipnotlarda açıklanmıştır. Şirket, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'i 01.01.2024 dönemi sonrasında finansallarda "İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar içerisinde sunacaktır.

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

Grup dava açıklamaları

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 5.762.896TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 1.974.482TL)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler;

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un satıcılardan almış olduğu 203.089.367 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2022: 636.543.168TL).

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	203.089.367	636.543.168
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	203.089.367	636.543.168

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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 çözümlenerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2022 : İpoteklidir.).

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel borçlar	7.872.044	4.361.458
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	2.766.395	1.954.988
Toplam	10.638.439	6.316.446

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmayan izin karşılıkları	13.225.398	9.305.562
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	5.762.896	1.974.482
Toplam	18.988.294	11.280.044

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
01 Ocak	22.194.472	17.151.590
Hizmet maliyeti	2.511.751	2.764.504
Faiz maliyeti	1.015.558	2.536.214
Aktüeryal kayıp-kazanç	994.478	8.099.225
Net parasal kayıp kazanç etkisi	(16.415.072)	(6.710.468)
Ödenen kıdem tazminatları	(999.311)	(1.646.594)
31 Aralık	9.301.876	22.194.472

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 32.925,71 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	4,12%	1,08%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	77,75%	82,08%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	59.258.673	23.115.246
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	618	338
Diğer Avanslar	211.944	349.226
Toplam	59.471.235	23.464.810

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar (*)	762.059.881	1.311.137.983
Gelecek aylara ait giderler	667.742	1.465.143
Toplam	762.727.623	1.312.603.126

(*) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Arsa alımı için verilen avanslar	2.674.751	48.551.911
Konut projeleri için hakediş avansları	41.592.463	399.847.332
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	717.792.667	845.811.146
Toplam	762.059.881	1.294.210.389

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	424	50.188
Toplam	424	50.188

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları ve cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	350.046.556	314.174.154
İş avansları	2.073.557	1.226.059
Personel avansları	418.381	248.435
Gelir tahakkukları	2.669.343	2.258.552
Diğer stoklar	13.163.809	13.198.947
Toplam	368.371.646	331.106.147

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	1.963.640	3.214.527
Toplam	1.963.640	3.214.527

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraf	-	240.088.792
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	240.088.792
İlişkili Olmayan Taraf	473.390.662	412.232.727
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	212.047.105	77.973.999
Gelecek aylara ait gelirler	261.343.557	334.258.728
Toplam	473.390.662	652.321.519

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraf	2.413.140.698	3.376.331.769
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.413.140.698	3.376.331.769
İlişkili Olmayan Taraf	5.169.102.539	89.877.762
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.717.927.579	89.490.397
Gelecek yıllara ait giderler	3.451.174.960	387.365
Toplam	7.582.243.237	3.466.209.531

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2023	%	31 Aralık 2022
Avni Çelik	43,39%	650.887.471	43,39%	650.887.471
Sinpaş GYO A.Ş.	5,71%	85.681.114	5,71%	85.681.114
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	149.390.680	9,96%	149.390.680
Ahmet Çelik	2,55%	38.218.303	2,55%	38.218.303
Şenay Çelik	1,55%	23.275.645	1,55%	23.275.645
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	3.013.016	0,20%	3.013.016
Diğer	36,64%	549.533.771	36,64%	549.533.771
Nominal sermaye	100,00%	1.500.000.000	100,00%	1.500.000.000

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) artırılarak 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) artırılarak 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

b) Sermaye rezervleri

SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	31.12.2023	31.12.2022
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	8.077.311.840	8.077.311.840
Toplam	8.077.311.840	8.077.311.840

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Paylara ilişkin primler iskontolar	1.699.323.718	1.699.323.718
Toplam	1.699.323.718	1.699.323.718

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geri satın alınan şirket hisseleri	(5.576.726)	(5.576.726)
Toplam	(5.576.726)	(5.576.726)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	883.844.933	882.447.126
Toplam	883.844.933	882.447.126

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

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 dağıtımını 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

f) Geçmiş yıl kar/zararları

Grup'un, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları/(zararları) toplamı 12.199.316.596 TL'dir (31.12.2022: 4.261.798.311TL).

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.

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Satışları Ve Satışlarının Maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Konut ve arsa satışları	1.646.914.348	2.345.227.490
Kira gelirleri	-	31.247.111
Diğer gelirler	54.406.647	1.539.187
Satış iadeleri (-)	-	(6.651.809)
Satış iskontoları (-)	-	(104.316)
Toplam	1.701.320.995	2.371.257.663

b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Taşeron giderleri	(820.632.445)	(1.795.757.972)
Amortisman giderleri	(11.855.522)	(7.151.225)
Toplam	(832.487.967)	(1.802.909.197)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Pazarlama giderleri (-)	(311.943.347)	(245.939.406)
Genel yönetim giderleri (-)	(268.546.168)	(203.944.715)
Toplam	(580.489.515)	(449.884.121)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Danışmanlık giderleri	(103.225.020)	(47.358.100)
Personel giderleri	(89.418.878)	(25.952.358)
Reklam giderleri	(51.772.445)	(101.494.079)
Satış ofisi giderleri	(25.387.002)	(22.674.612)
Noter giderleri	(9.512.833)	(15.676.489)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(7.132.149)	(9.603.752)
Amortisman giderleri	(3.875.656)	(3.562.765)
Komisyon giderleri	(3.730.515)	(3.173.886)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.997.026)	(2.084.633)
Haberleşme giderleri	(1.521.452)	(1.337.982)
Vergi resim ve harç giderleri	(1.315.062)	(8.744.631)
Ulaşım giderleri	(647.829)	(491.916)
Bakım onarım giderleri	(639.306)	(168.187)
Dava ve icra gideri	(230.767)	(162.249)
Kira giderleri	(70.079)	(51.879)
Diğer giderler	(11.467.328)	(3.401.888)
Toplam	(311.943.347)	(245.939.406)
b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Personel giderleri	(65.082.364)	(37.996.413)
Ulaşım giderleri	(64.122.890)	(80.220.124)
Ofis giderleri	(45.520.395)	(3.420.826)
Bağış ve yardımlar	(28.019.630)	(22.111.122)
Danışmanlık giderleri	(20.956.881)	(13.471.099)
Bakım onarım giderleri	(10.811.628)	(9.100.202)
Yemek giderleri	(7.908.817)	(6.832.090)
Vergi resim ve harç giderleri	(6.960.445)	(4.092.539)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(5.988.986)	(12.692.479)
Kira giderleri	(4.065.948)	(3.604.871)
Site yönetim giderleri	(3.594.191)	(1.847.516)
Amortisman giderleri	(2.504.343)	(1.309.808)
Ek idari harcamalar	(621.447)	(2.951.851)
Tescil Giderleri	(359.919)	(573.507)
Komisyon giderleri	(265.156)	(2.779.719)
Diğer giderler	(1.763.128)	(940.549)
Toplam	(268.546.168)	(203.944.715)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel giderleri	(154.501.242)	(63.948.771)
Danışmanlık giderleri	(131.244.650)	(69.469.222)
Vergi resim ve harç giderleri	(64.762.196)	(80.388.311)
Reklam giderleri	(51.772.445)	(101.494.079)
Bağış ve Yardımlar	(45.520.395)	(3.420.826)
Komisyon giderleri	(25.652.158)	(25.454.331)
Ek idari harcamalar	(20.956.881)	(13.471.099)
Bakım onarım giderleri	(9.872.752)	(16.249.996)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(9.430.269)	(8.170.072)
Kira giderleri	(7.469.847)	(5.410.281)
Amortisman giderleri	(7.304.048)	(21.437.110)
Satış ofisi giderleri	(7.132.149)	(9.603.752)
Ofis giderleri	(6.960.445)	(4.092.539)
Ulaşım giderleri	(6.062.974)	(5.689.504)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(3.730.515)	(3.173.886)
Yemek giderleri	(2.504.343)	(1.309.808)
Tescil Giderleri	(1.763.128)	(940.549)
Haberleşme giderleri	(647.829)	(491.916)
Site yönetim giderleri	(621.447)	(2.951.851)
Noter giderleri	(230.767)	(162.249)
Dava ve İcra Gideri	(70.079)	(51.879)
Diğer Giderler	(22.278.956)	(12.502.090)
Toplam	(580.489.515)	(449.884.121)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kambiyo karları	419.523.186	562.576.012
Vade farkı gelirleri	83.794.821	112.265.833
Protokol Geliri (*)	173.020.294	-
Reeskont geliri	38.437.756	160.138.229
Konusu kalmayan karşılıklar	-	2.578.363
Diğer gelirler	146.794.977	49.961.978
Toplam	861.571.034	887.520.415

(*) Kızılıbük GYO'nun Yönetim Kurulu 31.12.2021 tarihinde almış olduğu kararla Oswe'nin devremülk ve turizm konusunda büyümesine ve yatırımlarına ortak olmak amacıyla Oswe'nin 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesinin hisse başına 1.365 TL (Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihli Oswe Real Estate GmbH şirket değerlendirme raporunda belirlenen hisse bedeli olan 91,34 Euro/hisse üzerinden) olmak üzere toplam 546.000.000 TL bedelle Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den ("Servet") satın alınmasına karar vermiş, bu konuda Servet ile "Hisse Devri Sözleşmesi" imzalamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER (Devamı)

Anılan sözleşme çerçevesinde, satışa konu Oswe hisseleri için Servet' e 5 yıl süre ile geri alım opsiyonu verilmiştir. Servet geri alım opsiyonunu 29.12.2023 tarihinde kullanmış olup, protokol gereği hissenin alındığı tarihten bugüne kadar geçen süre olarak ikinci yılın içerisinde olunması sebebiyle geri alım opsiyonu için kullanılacak bedel 100,70 EUR' dur.

Kızılbük GYO, geri alım opsiyonunun kullanma tarihine kadar, hisse alışı için Servet' e 205.971.935 -TL ödeme yapmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesi almıştır. Servet'in geri alım opsiyonunu kullanması sebebiyle protokol gereği ödenen tutar ile geri satış opsiyonu arasındaki fark protokol geliri olarak muhasebeleştirilmiştir.

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Reeskont faiz gideri	(21.660.614)	(81.859.211)
Teminat mektubu komisyonları	-	(2.488.961)
Karşılık Giderleri	(3.667.991)	(1.974.482)
Kambiyo zararları	(55.226.104)	(1.171.458.291)
Diğer giderler	(79.061.661)	(28.093.972)
Toplam	(159.616.370)	(1.285.874.917)

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	10.515.320	(445.347)
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	-	-
Toplam	10.515.320	(445.347)

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER-GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Menkul kıymet satış zararı	-	(291.815.060)
Duran varlık satış zararı	-	(86.835)
Toplam	-	(291.901.895)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL GELİRLER -FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Gelir ve Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kar payı ve katılım gelirleri	12.259.430	174.965.959
Toplam	12.259.430	174.965.959

Finansal Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansman gideri	(2.035.907.389)	(2.673.363.392)
Türev işlemlerinden gerçekleşen giderler	-	-
Toplam	(2.035.907.389)	(2.673.363.392)

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 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.

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	1.169.009.876	5.959.761.961
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,7793	3,9732

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılınca 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 2023 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

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.	724.208.070	-	-	10.283.525	-	-	545.096.577	24.636.928	-	
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	2.209.086	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	6.651.372	18.000	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	214.698	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	3.584.944	-	-	3.810.510	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.022.509	2.207	-	-	-	-	-	
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	455.393	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	11.517.159	-	-	-	-	-	-	-	-	
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	17.356	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	97.389	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	40.029.837	-	-	-	-	-	-	-	-	
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	308.794.084	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	20.001	-	-	-	-	-	-	-	-	
Samandıra Mobilya	-	-	-	837.567	-	-	-	-	-	
Sinpaş Kent Yatırımları ve TicA.Ş.	-	-	-	39.981	-	-	-	-	-	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	62.892.639	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	1.157.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	10.479.586	-	-	-	-	
Toplam	782.726.097	308.811.440	8.129.274	15.089.180	73.586.923	-	545.096.577	24.636.928	-	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2022											
	Alacaklar				Borçlar				Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli			Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli			Finansal	Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
Ticari	Ticari olmayan		Ticari		Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Ticari		Ticari olmayan			
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	150.829.312	-	45.932.150	-	-	1.134.931.354	1.002.258.272	204.741.376	-	-	-	
Batu Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	1.434.961	-	350.375	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	3.069.181	-	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	1.807.984	-	-	-	-	531.709	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	7.279.027	-	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	16.803.226	13.755.550	531.709	-	-	-	-	1.694.836	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.831.097	-	55.879	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	3.613.432	-	174.251.992	659	-	-	-	-	-	-	-	
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	25.459	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	2.070.222	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	77.266.774	-	-	5.871.922	-	-	-	-	-	-	-	
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	5.631.719	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	7.894	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	224.366	-	-	3.945.053	-	2.331.278.177	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	15.040.975	-	-	-	-	-	-	
Toplam	236.207.835	5.657.178	240.462.803	32.922.432	17.380.668	3.466.209.531	1.002.258.272	204.741.376		2.226.545		

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2023									
01.01.2023 - 31.12.2023	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
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	-	-	-	9.295.893	-	-	-	-	92.632
Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	135.127
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	3.748.459
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	322.461	-	-	-	-	-
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	20.369.457	2.068.816	5.825.737

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.	1.101.810.372	26.514.106	1.553.713	9.811.871	33.257.430	1.332.207	10.498.371	3.408.849	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	339
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	224	-	1.089.376
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	7.804.188	-	431.791
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	8.378.597	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	6.690
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	163.624	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	23.741.393	2.127.202	6.660.825	11.369	4.510.036	11.400.192	-	79.940
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	15.317.114	-	-	-	-	152.632
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	222.653
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	531.328	-	-	-	-	6.176.445
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	7.733	-	2.328
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	132.444.472	66.222.236	1.708.410	-	1.855.360	3.852.865	-	2.526.419
Toplam	1.101.810.372	191.078.569	69.903.151	34.029.549	33.268.799	7.861.227	33.563.573	3.408.849	10.688.613

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	4.558.000	3.251.044
Toplam	4.558.000	3.251.044

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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam borçlar	12.357.436.758	12.179.278.326
(-) Nakit ve nakit benzerleri	363.905.555	477.282.959
Net borç	11.993.531.203	11.701.995.367
Toplam özsermaye	28.044.167.078	24.794.648.125
Kullanılan sermaye	40.037.698.281	36.496.643.492
Net borç/kullanılan sermaye oranı	29,96%	32,06%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	807.363.025	77.397.027	308.811.440	440.490.086	361.967.663
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	807.363.025	77.397.027	308.811.440	440.490.086	361.967.663
B.Koşulları yeniden görülmüş 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 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)	440.590.260	154.573.287	5.657.178	11.092.861	477.131.477
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	440.590.260	154.573.287	5.657.178	11.092.861	477.131.477
B.Koşulları yeniden görülmüş 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	-	29.607.663	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(29.607.663)	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023	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	3.601.342.126	5.349.280.239	414.304.887	748.857.160	3.137.138.805	1.048.979.387
Ticari Borçlar	352.087.995	365.157.075	365.157.075	-	-	-
Diğer Borçlar	75.758.464	75.758.464	75.758.464	-	-	-
Toplam yükümlülükler	4.029.188.585	5.790.195.778	855.220.426	748.857.160	3.137.138.805	1.048.979.387
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	7.666.687.932	9.396.186.984	517.057.743	1.100.998.346	4.764.424.831	3.013.706.063
Ticari Borçlar	237.663.808	239.146.748	239.146.748	-	-	-
Diğer Borçlar	93.139.764	93.139.764	93.139.764	-	-	-
Toplam yükümlülükler	7.997.491.504	9.728.473.495	849.344.255	1.100.998.346	4.764.424.831	3.013.706.063

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023 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 2023	29,44	29,49	32,57	32,63

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2022	18,84	18,89	20,13	20,22

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	867.482.332	727.118.032
Yükümlülükler	(1.576.168.214)	(5.821.512.292)
Net bilanço pozisyonu	(708.685.882)	(5.094.394.259)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	11.878.971	15.895.758	-	867.482.332
Parasal Finansal Varlıklar	7.576.141	3.541.775	-	338.397.381
Ticari Alacaklar	868	-	-	25.552
Diğer	4.301.961	12.353.983	-	529.059.398
Toplam Varlıklar	11.878.971	15.895.758	-	867.482.332
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(22.832)	(31.163)	-	(1.690.276)
Finansal yükümlülükler	(10.244.885)	(851.200)	-	(329.911.858)
Diğer	(357.141)	(2.262.789)	-	(84.373.252)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(39.292.192)	-	-	(1.158.777.835)
Diğer	(47.980)	-	-	(1.414.993)
Toplam Yükümlülükler	(49.965.031)	(3.145.153)	-	(1.576.168.214)
Net Bilanço Pozisyonu	(38.086.060)	12.750.605	-	(708.685.882)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	404.702	12.862.570	-	431.674.290
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	4.903.054	4.089.407	-	278.045.419
Toplam Varlıklar	5.307.756	16.951.977	-	709.719.709
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	32.149	61.557	-	2.956.881
Finansal yükümlülükler	(18.676.942)	(8.276.396)	-	(820.887.620)
Diğer	99.265	60.000	-	4.885.410
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(93.774.018)	(61.644.142)	-	(4.777.126.325)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.319.547)	(69.798.981)	-	(5.590.171.684)
Net Bilanço Pozisyonu	(107.011.791)	(52.847.004)	-	(4.880.451.975)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023	31 Aralık 2022
Amerikan Doları Karşısında	(1.124.022.812)	(3.155.916.802)
Avro Karşısında	415.336.929	(1.724.535.143)
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(708.685.882)	(4.880.451.945)

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 artış ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(112.402.281)	112.402.281	(112.402.281)	112.402.281
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(112.402.281)	112.402.281	(112.402.281)	112.402.281
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	41.533.693	(41.533.693)	41.533.693	(41.533.693)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	41.533.693	(41.533.693)	41.533.693	(41.533.693)
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)	(70.868.588)	70.868.588	(70.868.588)	70.868.588

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(315.591.680)	315.591.680	(315.591.680)	315.591.680
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(315.591.680)	315.591.680	(315.591.680)	315.591.680
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(172.453.514)	172.453.514	(172.453.514)	172.453.514
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(172.453.514)	172.453.514	(172.453.514)	172.453.514
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)	(488.045.195)	488.045.195	(488.045.195)	488.045.195

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.

Finansal olmayan varlıklar

Grup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme 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 2.432.655.780 TL fazla, 2.432.655.780 TL az (31 Aralık 2022: 2.358.198.204 TL fazla, 2.358.198.204 TL az) olacaktı.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31.12.2023	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar Etkisi
I Tower	10%	23.475.000	(23.475.000)
Ege Boyu	10%	6.080.500	(6.080.500)
İncek Life	10%	320.500	(320.500)
İncek Blue	10%	13.711.310	(13.711.310)
Bursa Modern	10%	14.165.100	(14.165.100)
İstanbul Sarayları	10%	10.665.000	(10.665.000)
Gop Bina	10%	9.711.000	(9.711.000)
Ege Yakası	10%	2.867.500	(2.867.500)
Aydos Cournty	10%	25.389.500	(25.389.500)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	10%	42.075.320	(42.075.320)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	72.072.600	(72.072.600)
Ankara Güneypark Arazi	10%	718.292.300	(718.292.300)
Gop Avm Arsası	10%	158.520.000	(158.520.000)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	191.446.800	(191.446.800)
Beykoz Arsa	10%	220.000.000	(220.000.000)
Halkalı Arsa	10%	3.962.850	(3.962.850)
Çankaya Ege Vadisi	10%	31.353.800	(31.353.800)
Queen Bomoti	10%	8.845.000	(8.845.000)
Alacaatlı Arsa	10%	4.874.200	(4.874.200)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	35.000.000	(35.000.000)
Metrolife	10%	51.600.000	(51.600.000)
Sinpaş Park	10%	2.925.500	(2.925.500)
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	10%	785.302.000	(785.302.000)
Toplam		2.432.655.780	(2.432.655.780)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 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 Kızılbük Wellness Resort Projesi	10%	542.937.000	(542.937.000)
Toplam		1.431.180.697	(1.431.180.697)

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 direk 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

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

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	24.326.557.800	-	24.326.557.800
Toplam	-	24.326.557.800	-	24.326.557.800

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2022 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	23.581.982.045	-	23.581.982.045
Toplam	-	23.581.982.045	-	23.581.982.045

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 416.250 TL'dir.(2022: 370.732 TL)

36. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	242.754.978	15.889.582
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)	25.959.533.251	23.415.202.044
C	İştirakler	Md.24/(b)	5.063.552.091	5.598.734.103
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.728.317	5.665.746
	Diğer Varlıklar		1.470.933.186	1.278.415.983
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	32.740.501.823	30.313.907.458
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.959.600.503	6.556.463.394
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	24.822.137	33.528.120
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	546.473.582	1.005.169.620
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.724.040	19.601.940
İ	Özkaynaklar	Md.31	25.441.013.847	20.650.269.161
	Diğer Kaynaklar		3.757.867.714	2.048.875.223
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	32.740.501.823	30.313.907.458

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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)	242.754.978	15.889.582
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)	1.803.945.387	1.803.945.386
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	203.089.367	355.861.227
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)	217.145.776	16.477.725

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	
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	79,29%	77,24%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	16,21%	18,52%
(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	5,51%	5,95%
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	14,72%	38,60%
(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	0,74%	0,05%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,66%	0,05%

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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.