

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-29
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-16
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	17-19
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	20
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-22
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	23
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	23
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	24-26
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	26-27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	27-29

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		8.724.085.287	10.221.525.143
Nakit Ve Nakit Benzerleri		61.295.714	453.916.099
Ticari Alacaklar		865.155.073	1.072.416.913
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		510.408.609	96.086.733
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		354.746.464	976.330.180
Diğer Alacaklar		12.534.606	930.367.066
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.033.425	545.172.386
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		5.501.181	385.194.680
Stoklar	3	5.771.767.670	6.351.503.702
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.324.455.150	951.385.166
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.314.398.376	941.245.149
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		10.056.774	10.140.017
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		210.994	2.449.338
Diğer Dönen Varlıklar		688.666.080	459.486.859
Ara Toplam		8.724.085.287	10.221.525.143
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		41.171.921.544	40.173.249.336
Ticari Alacaklar		39.988	31.184.903
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		39.988	454.132
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	30.730.771
Diğer Alacaklar		3.489.197	4.271.112
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.489.197	4.271.112
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	10.299.501.316	9.647.335.628
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		61.671.578	53.154.214
Kiralama Hakkı Varlıklar		41.635.904	33.664.721
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	30.686.707.986	30.343.631.879
Maddi Duran Varlıklar	4	53.926.560	54.579.411
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	5.508.046	5.426.939
Peşin Ödenmiş Giderler	3	317.344	529
Ertelenmiş Vergi Varlığı		19.123.625	-
TOPLAM VARLIKLAR		49.896.006.831	50.394.774.479

İlişikteki Dipnotlar Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tabloların Ayrılmaz Bir Parçasını Oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.979.133.356	2.151.832.501
Kısa Vadeli Borçlanmalar		131.563.778	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	742.313.194	916.542.090
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		538.196.248	726.372.399
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		204.116.946	190.169.691
Ticari Borçlar		579.014.505	439.175.515
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		515.488.273	420.354.087
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		63.526.232	18.821.428
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		18.118.597	13.269.813
Diğer Borçlar		30.892.608	94.497.009
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.944.322	2.708.662
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		28.948.286	91.788.347
Ertelenmiş Gelirler		1.434.872.665	590.481.897
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		629.125.383	590.481.897
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		805.747.282	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.892.050	23.684.970
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		20.129.154	16.496.646
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	7.188.324
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		16.465.959	74.181.207
Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.978.248.795	13.262.165.452
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.617.441.083	3.575.577.208
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.257.223.425	3.085.822.924
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		360.217.658	489.754.284
Uzun Vadeli Karşılıklar		15.795.471	11.602.657
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		15.795.471	11.602.657
Diğer Borçlar		195.839.033	217.305.653
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		187.507.973	217.305.653
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		8.331.060	-
Ertelenmiş Gelirler	3	7.149.173.208	9.457.679.934
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.602.895.737	6.447.658.804
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.546.277.471	3.010.021.130
ÖZKAYNAKLAR		35.938.624.680	34.980.776.526
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		32.309.919.495	31.671.358.984
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları		10.446.220.555	10.446.220.555
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(156.177.402)	(156.177.402)
Geri Alınmış Paylar (-)		(6.956.106)	(6.956.106)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.119.644.454	2.119.644.454
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(12.656.300)	(8.759.934)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(12.656.300)	(8.759.934)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.102.460.344	1.102.460.344
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		16.674.927.073	15.216.767.410
Net Dönem Karı / (Zararı)		642.456.877	1.458.159.663
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.628.705.185	3.309.417.542
TOPLAM KAYNAKLAR		49.896.006.831	50.394.774.479

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.06.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan- 30.06.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	1.911.008.998	441.233.934	824.948.076	249.510.100
Satışların Maliyeti (-)	(1.407.523.488)	(226.288.383)	(591.147.113)	(161.811.301)
BRÜT KAR / (ZARAR)	503.485.510	214.945.551	233.800.963	87.698.799
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(182.244.788)	(80.921.695)	(283.198.896)	(120.577.980)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(188.740.142)	(77.083.934)	(131.112.038)	(42.795.945)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	161.556.200	47.217.444	514.415.680	354.159.330
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(82.298.960)	(8.861.252)	(171.639.564)	(36.759.897)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	211.757.820	95.296.114	162.266.145	241.724.307
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	10.057.725	(78.966)	(291.444)	1.036
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	221.815.545	95.217.148	161.974.701	241.725.343
Finansal Gelirler	2.512.754	(119.518)	5.222.415	3.310.641
Finansal Giderler (-)	(967.696.081)	(617.146.004)	(962.449.912)	(329.478.221)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	1.705.299.500	436.534.269	1.446.542.199	114.254.144
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	961.931.718	(85.514.105)	651.289.403	29.811.907
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(14.273.675)	(14.273.675)
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(14.273.675)	(14.273.675)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	961.931.718	(85.514.105)	637.015.728	15.538.232
DÖNEM KARI / (ZARARI)	961.931.718	(85.514.105)	637.015.728	15.538.232
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	319.474.841	140.139.642	239.594.477	30.723.863
Ana Ortaklık Payları	642.456.877	(225.653.747)	397.421.251	(15.185.631)
Pay Başına Kazanç	7			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,4283	(0,1504)	0,2649	(0,0101)
DIĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(4.083.564)	(4.122.423)	(7.282.636)	2.752.389
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.083.564)	(4.122.423)	(7.282.636)	2.752.389
DIĞER KAPSAMLI GELİR	(4.083.564)	(4.122.423)	(7.282.636)	2.752.389
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	957.848.154	(89.636.528)	629.733.092	18.290.621
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	319.287.643	139.952.444	239.594.477	(112.342.847)
Ana Ortaklık Payları	638.560.511	(229.588.972)	390.138.615	130.633.468

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 (Dönem Başı)	1.500.000.000	10.446.220.555	(156.177.402)	(6.956.106)	2.119.644.454	(8.759.934)	1.102.460.344	15.216.767.410	1.458.159.663	31.671.358.984	3.309.417.542	34.980.776.526
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.458.159.663	(1.458.159.663)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.896.366)	-	-	642.456.877	638.560.511	319.287.643	957.848.154
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.896.366)	-	-	-	(187.198)	(187.198)	(4.083.564)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	642.456.877	642.456.877	319.474.841	961.931.718
30 Haziran 2024 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	10.446.220.555	(156.177.402)	(6.956.106)	2.119.644.454	(12.656.300)	1.102.460.344	16.674.927.073	642.456.877	32.309.919.495	3.628.705.185	35.938.624.680

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2023 (Dönem Başı)	1.500.000.000	10.446.220.556	-	(6.956.106)	2.119.644.453	(9.886.608)	1.100.716.796	5.315.936.604	7.433.884.584	27.899.560.279	3.027.942.139	30.927.502.418
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	7.096.877.018	(7.433.884.584)	(337.007.566)	337.007.566	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	(377.160.971)	-	-	-	-	-	-	(377.160.971)	-	(377.160.971)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(7.282.636)	-	-	397.421.251	390.138.615	239.594.477	629.733.092
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(7.282.636)	-	-	-	(7.282.636)	-	(7.282.636)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	397.421.251	397.421.251	239.594.477	637.015.728
30 Haziran 2023 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	10.446.220.556	(377.160.971)	(6.956.106)	2.119.644.453	(17.169.244)	1.100.716.796	12.412.813.622	397.421.251	27.575.530.357	3.604.544.182	31.180.074.539

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluşturur

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.008.872.580	3.402.299.108
Dönem Karı/zararı	961.931.718	637.015.730
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.050.151.639	257.577.950
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	965.183.327	617.265.522
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21.455.510	46.097.670
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	4.192.814	(6.409.399)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	4.192.814	(6.409.399)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(10.057.725)	78.966
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	69.377.713	(399.454.809)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.001.923.064)	2.526.728.379
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	238.406.755	(632.874.664)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	139.838.990	64.440.094
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(72.429.656)	174.361.339
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(373.386.799)	(193.954.473)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(1.464.115.958)	2.985.800.197
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	529.763.604	128.955.886
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.010.160.293	3.421.322.059
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.287.713)	(19.022.951)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(345.497.852)	133.686.369
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	337.007.566
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(2.421.745)	(1.242.903)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(343.076.107)	(202.078.294)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(965.984.570)	(3.251.855.990)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	210.414.225	2.079.392.393
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(211.215.468)	(4.713.982.861)
Ödenen faizler	(965.183.327)	(617.265.522)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(302.609.842)	284.129.487
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(90.010.543)	(248.398.240)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(392.620.385)	35.731.247
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	453.916.099	595.336.938
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	61.295.714	631.068.185

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 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") olarak değiştirilmiştir.

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grubumuzun 29.12.2017 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 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

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

Grup'un 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir. (31 Aralık 2023: 183 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Eylül 2024 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 2024 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>30 Haziran 2024</u>		<u>31 Aralık 2023</u>	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	99,37	99,37
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Güney Marmaris Otel	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgözü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

S.S. Modern Bursa

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

Sinpaş CO.

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

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. 31.03.2024 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. 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 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 amacıyla 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, Okçuğöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İşletmeler, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki 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.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30.06.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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 tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Grup, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") uygun olarak hazırlanmış olduğu konsolide finansal tablolarında UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Grup'un TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve makina teçhizat haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu 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 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24734
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

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 30 Haziran 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltilmesine 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 düzeltilmesi 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 işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

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. Gerekli 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 30.06.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 30.06.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2024-30.06.2024 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2023-30.06.2023 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Politikalarının Açıklanması</i>
TMS 8 (Değişiklikler)	<i>Muhasebe Tahminleri Tanımı</i>
TMS 12 (Değişiklikler)	<i>Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>

TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişiklikle "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17’de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9’u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9’un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 4 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9’un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl ertelenmiş olup 1 Ocak 2024 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 Ocak 2024'e ertelenmesiyle bu şirketlere sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2024 olarak revize edilmiştir.

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

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16'da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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. Şirket 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 olmadığına 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.743.324.192	1.238.750.047
Tamamlanan konutlar (**)	4.028.443.478	5.112.753.655
Toplam	5.771.767.670	6.351.503.702

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Arsalar (***)	2.429.606.914	2.251.181.655
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	7.869.894.402	7.396.153.973
Toplam	10.299.501.316	9.647.335.628

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2024 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, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	1.322.177.745	950.552.261
Gelecek aylara ait giderler	2.277.405	832.905
Toplam	1.324.455.150	951.385.166

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	317.344	529
Toplam	317.344	529

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımı için verilen avanslar	44.581.530	3.336.340
Konut projeleri için hakediş avansları	443.655.055	51.880.188
İlişkili taraflara verilen avanslar	10.056.774	10.140.017
Diğer avanslar	823.884.386	885.195.716
Toplam	1.322.177.745	950.552.261

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar:		
Banka kredileri	131.563.778	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	204.116.946	277.239.306
Banka kredileri	532.674.326	634.912.331
Kiralama Yükümlülükleri	5.521.922	4.390.453
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	360.217.658	489.754.284
Banka kredileri	3.224.938.662	3.056.733.191
Kiralama Yükümlülükleri	32.284.763	29.089.733
Toplam finansal borçlanmalar	4.491.318.055	4.492.119.298

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	432.304.525	38.989.870
Alımlar	5.983.676	697.357
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	438.288.201	39.687.227
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(377.725.114)	(33.562.931)
Dönem gideri	(6.636.527)	(616.250)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(384.361.641)	(34.179.181)
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	53.926.560	5.508.046

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	422.106.640	38.366.702
Alımlar	2.986.253	274.426
Çıkışlar	(1.161.229)	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	423.931.664	38.641.128
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(362.714.660)	(32.422.848)
Dönem gideri	(7.425.092)	(538.713)
Çıkışlar	691.619	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(369.448.133)	(32.961.561)
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	54.483.531	5.679.567

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
I Tower	292.814.448	-	-	-	-	292.814.448
Ege Boyu	75.844.867	-	-	-	-	75.844.867
İncek Life	3.997.744	-	-	-	-	3.997.744
İncek Blue	171.027.462	-	-	-	-	171.027.462
Bursa Modern	176.687.793	-	-	-	-	176.687.793
İstanbul Sarayları	133.029.439	-	-	-	-	133.029.439
Gop Bina	121.129.759	-	-	-	-	121.129.759
Ege Yakası	35.767.643	-	-	-	-	35.767.643
Aydos Counrty	316.694.885	-	-	-	-	316.694.885
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	524.824.775	-	-	-	-	524.824.775
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	898.994.614	-	-	-	-	898.994.614
Ankara Güneypark Arazi	8.959.589.479	-	-	-	-	8.959.589.479
Gop Avm Arsası	1.977.292.704	-	-	-	-	1.977.292.704
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.388.003.790	-	-	-	-	2.388.003.790
Beykoz Arsa	2.744.160.957	-	-	-	-	2.744.160.957
Halkalı Arsa	49.430.447	-	-	-	-	49.430.447
Çankaya Ege Vadisi	391.090.335	-	-	-	-	391.090.335
Queen Bomonti	110.327.744	-	-	-	-	110.327.744
Alacaatlı Arsa	60.798.133	-	-	-	-	60.798.133
Ankara Polatlı Yenidoğan	436.571.061	-	-	-	-	436.571.061
Metrolife	643.630.479	-	-	-	-	643.630.479
Sinpaş Park	36.491.104	-	-	-	-	36.491.104
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	9.795.432.217	343.076.107	-	-	-	10.138.508.324
Toplam	30.343.631.879	343.076.107	-	-	-	30.686.707.986

(*)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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
I Tower	294.490.679	-	-	-	-	294.490.679
Aydos Country	376.816.544	-	-	-	-	376.816.544
Ege Boyu	59.212.854	-	-	-	-	59.212.854
İncek Life	2.507.451	-	-	-	-	2.507.451
İncek Blue	111.232.199	-	-	-	-	111.232.199
Bursa Modern	128.763.807	-	-	-	-	128.763.807
İstanbul Sarayları	128.930.285	-	-	-	-	128.930.285
Gop Bina	84.266.818	-	-	-	-	84.266.818
Ege Yakası	43.146.665	-	-	-	-	43.146.665
Altınoran Agora Çarşı Projesi	361.011.377	-	-	-	-	361.011.377
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	747.713.857	-	-	-	-	747.713.857
Ankara Güney Park Arazisi	6.218.634.207	-	-	-	-	6.218.634.207
Ümraniye Çakmak (Arsa)	3.203.988.817	-	-	-	-	3.203.988.817
Halkalı (Arsa)	34.754.095	59.948.477	-	-	-	34.754.095
Alacaatlı (Arsa)	40.961.894	-	-	-	-	40.961.894
Ankara Polatlı(Arsa)	248.176.054	-	-	-	-	248.176.054
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	2.116.946.874	-	(32.117.170)	-	-	2.116.946.874
Beykoz (Arsa)	2.474.367.662	-	-	-	-	2.474.367.662
Çankaya Ege Vadisi	221.149.013	-	(38.248.913)	-	-	182.900.099
Queen Bomonti	129.964.096	-	-	-	-	129.964.096
Finansşehir Palace	355.260.681	-	(163.938.010)	-	-	191.322.671
Metrolife	786.240.235	-	-	-	-	786.240.235
Sinpaş Park	87.431.962	-	(37.437.075)	-	-	49.994.886
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	11.158.920.242	441.702.296	-	-	-	11.600.622.538
Toplam	29.414.888.366	441.702.296	(122.223.467)	(239.623.998)	-	29.616.966.664

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılıbük 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.

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 5.762.896 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 7.188.324 TL)

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 Şirket ödemek zorundadır. Şirket, 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2023 : İpoteklidir.).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Haziran 2024 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2024	1 Ocak- 30 Haziran 2023	1 Nisan- 30 Haziran 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	642.456.877	(225.653.747)	397.421.251	(15.185.631)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,4283	(0,1504)	0,2649	(0,0101)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup'un finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	160.596.402	1.072.591.297
Diğer	85.967.168	153.546.264
Ticari Borçlar	22.556.556	27.238.926
Yükümlülükler	68.669.249.040	1.986.647.692

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Net bilanço pozisyonu **68.893.256.054** **1.960.184.877**

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	24.993	1.271.065	-	45.470.878
Ticari Alacaklar	2.068	2.002.113	-	70.398.923
Diğer Alacaklar	1.050.958	291.150	-	44.726.601
Diğer	951.682	1.557.916	-	85.967.168
Toplam Varlıklar	2.029.701	5.122.244	-	246.563.570
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(203.701)	(521.925)	(528)	(25.042.997)
Finansal yükümlülükler	(109.935.224)	(87.163.819)	-	(6.670.681.152)
Diğer	(1.600)	-	-	(52.522)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(5.274.283)
Finansal yükümlülükler	(1.869.430.308)	(18.221.381)	-	(62.006.381.134)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(1.979.667.298)	(105.967.125)	(528)	(68.707.432.088)
Net Bilanço Pozisyonu	(1.977.637.597)	(100.844.881)	(528)	(68.460.868.518)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	9.456.971	20.212.595	-	850.772.315
Ticari Alacaklar	1.083	-	-	31.872
Diğer	6.937.493	5.967.326	-	375.333.374
Toplam Varlıklar	16.395.547	26.179.921	-	1.226.137.561
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.005.748)	(65.278)	-	(27.893.660)
Finansal yükümlülükler	(12.040.532)	(2.885.276)	-	(435.353.559)
Diğer	(445.478)	(2.822.481)	-	(105.242.629)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(49.010.954)	-	-	(1.445.396.769)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(62.502.712)	(5.773.035)	-	(2.013.886.617)
Net Bilanço Pozisyonu	(46.107.165)	20.406.886	-	(787.749.056)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un 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 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Haziran 2024	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.500.782.349	(6.500.782.349)	6.500.782.349	(6.500.782.349)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	6.500.782.349	(6.500.782.349)	6.500.782.349	(6.500.782.349)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	374.054.936	(374.054.936)	374.054.936	(374.054.936)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	374.054.936	(374.054.936)	374.054.936	(374.054.936)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	2.187	(2.187)	2.187	(2.187)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	2.187	(2.187)	2.187	(2.187)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TOPLAM (3 + 6 +9)	6.874.839.472 (6.874.839.472)		6.874.839.472 (6.874.839.472)	
	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	141.042.091	(141.042.091)	141.042.091	(141.042.091)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	141.042.091	(141.042.091)	141.042.091	(141.042.091)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	71.228.299	(71.228.299)	71.228.299	(71.228.299)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	71.228.299	(71.228.299)	71.228.299	(71.228.299)
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)	212.270.390	(212.270.390)	212.270.390	(212.270.390)

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 18 Temmuz 2024 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

A) “Şirketimiz Yönetim Kurulu 18.07.2024 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak;

1- Şirketimizin 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 900.000.000 adet pay karşılığı 900.000.000 TL artırılmak sureti ile 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu ve (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu pay çıkartılmasına,

3- Sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem görmeyen" nitelikte, "borsada işlem gören" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

4- Sermayeye ilave edilecek 900.000.000 TL'yi temsil eden payların tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına,

5- Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine,

toplantıya katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

B) “Şirketimizin 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 900.000.000 adet pay karşılığı 900.000.000 TL artırılmak sureti ile 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 18.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur.”

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 2- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 25 Temmuz 2024 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Parsel sınırimızın dışında bulunan ve 1990'lı yıllarda o tarihte gayrimenkulde mülkiyet hakkına sahip olan malik tarafından inşa edilmiş olan dolgu alana ilişkin 2012 yılından itibaren Milli Emlak Genel Müdürlüğü ile şirketimiz arasında ön izin sözleşmesi olup yıllık bedelleri şirketimiz tarafından ödenmektedir. Söz konusu dolgu alana ilişkin olarak Şirketimize dolgu yapıldığı iddiası ile Marmaris Belediyesi tarafından 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca 59.645.982,86 TL para cezası içeren belediye encümen kararı 25.07.2024 tarihinde (bugün) tebliğ edilmiştir.

Şirketimiz tarafından herhangi bir deniz dolgusu yapılmamıştır. Yasal haklarımız süresi içinde kullanılarak kararın ve cezanın iptali için yasal yollara başvurulacaktır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 3- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 18 Temmuz 2024 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

A) "Şirketimiz Yönetim Kurulu 18.07.2024 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak;

1- Şirketimizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.500.000.000 adet pay karşılığı 2.500.000.000 TL artırmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu, (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu ve (C) grubu paylar karşılığında (C) grubu pay çıkartılmasına,

3- Sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem görmeyen" nitelikte, "borsada işlem gören" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

4- Sermayeye ilave edilecek 2.500.000.000 TL'yi temsil eden payların tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına,

5- Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine,

toplantıya katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

B) "Şirketimizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.500.000.000 adet pay karşılığı 2.500.000.000 TL artırmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 18.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	45.362.298	302.836.836
(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)	31.768.007.363	32.380.517.095
İştirakler	Md.24/(b)	6.324.518.251	6.316.000.887
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.466.701	4.650.501
Diğer Varlıklar		1.464.783.304	1.834.725.052
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	39.607.137.917	40.838.730.371
Finansal Borçlar	Md.31	3.732.535.519	3.691.645.522
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	24.159.610	30.961.791
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	490.640.313	681.641.576
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	19.048.445	13.376.588
Özkaynaklar	Md.31	31.770.740.125	31.733.744.047
Diğer Kaynaklar		3.570.013.905	4.687.360.847
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	39.607.137.917	40.838.730.371

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
		(TL)	(TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	45.362.298	302.836.836
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	2.428.569.122	2.250.143.863
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	205.393.922	253.353.985
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	249.717.642

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	
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	80,21%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	16,08%	16,21%
(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	6,13%	5,51%
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	14,08%	14,72%
(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	0,11%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,66%

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 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.