

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-25
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-9
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	13-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	16-17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	17-18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	18-19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-22
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-25

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel 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.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen varlıklar		7.209.801.790	8.380.186.510
Nakit ve Nakit Benzerleri		59.684.348	320.003.111
Ticari Alacaklar		611.203.914	367.206.949
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		507.159.303	95.910.760
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		104.044.611	271.296.189
Diğer Alacaklar		9.733.154	549.804.752
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.266.453	545.154.251
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4.466.701	4.650.501
Stoklar	3	5.771.767.670	6.351.503.702
Peşin Ödenmiş Giderler	3	499.740.546	615.768.399
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		490.151.646	606.093.002
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.588.900	9.675.397
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		210.955	263.063
Diğer Dönen Varlıklar		257.461.203	175.636.534
Ara Toplam		7.209.801.790	8.380.186.510
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		32.397.336.127	32.458.543.861
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		3.336.575	4.080.739
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.336.575	4.080.739
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	5.448.040.031	5.480.813.731
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		61.671.578	53.154.214
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		6.262.846.673	6.262.846.673
Kiralama Hakkı Varlıklar		27.865.612	30.961.791
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		20.548.199.662	20.548.199.662
Maddi Duran Varlıklar		40.459.679	42.145.804
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.558.985	5.155.815
Peşin Ödenmiş Giderler		317.344	529
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		39.607.137.917	40.838.730.371

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel 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.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.487.036.098	1.597.409.338
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	664.996.014	828.671.681
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		534.573.359	637.138.221
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		130.422.655	191.533.460
Ticari Borçlar		151.149.011	120.343.367
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		151.120.873	120.217.945
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		28.138	125.422
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.305.017	9.846.211
Diğer Borçlar		12.661.707	16.081.527
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.944.322	2.704.939
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.717.385	13.376.588
Ertelemiş Gelirler	3	613.754.968	590.478.590
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		613.754.968	590.478.590
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		17.961.289	16.257.666
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		13.309.703	10.455.529
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6	4.651.586	5.802.137
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.208.092	15.730.296
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.349.361.694	7.507.576.986
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.582.339.428	3.575.577.208
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.222.121.770	3.085.822.924
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		360.217.658	489.754.284
Uzun Vadeli Karşılıklar		12.764.230	9.062.695
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		12.764.230	9.062.695
Diğer Borçlar		123.619.355	116.999.889
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		115.288.295	116.999.889
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		8.331.060	-
Ertelemiş Gelirler	3	2.630.638.681	3.805.937.194
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		1.145.084.966	2.136.851.691
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		1.485.553.715	1.669.085.503
ÖZKAYNAKLAR		31.770.740.125	31.733.744.047
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		31.770.740.125	31.733.744.047
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		10.446.220.555	10.446.220.555
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)		(12.114.203)	(8.568.565)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.114.203)	(8.568.565)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.092.421.455	1.092.421.455
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		16.590.982.254	10.615.936.824
Net Dönem Karı / (Zararı)		40.541.716	5.975.045.430
TOPLAM KAYNAKLAR		39.607.137.917	40.838.730.371

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel 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.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari 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
Hasılat		1.911.008.998	441.233.934	824.948.076	249.510.099
Satışların Maliyeti (-)		(1.407.523.488)	(226.288.383)	(591.147.113)	(161.811.302)
BRÜT KAR / (ZARAR)		503.485.510	214.945.551	233.800.963	87.698.797
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(101.422.750)	(41.320.813)	(151.741.563)	(9.198.236)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(136.731.246)	(59.697.608)	(105.995.780)	(26.856.076)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		88.108.110	16.326.114	298.699.467	169.438.083
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(54.328.934)	(699.090)	(153.221.227)	(26.469.458)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		299.110.690	129.554.154	121.541.860	194.613.110
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	825.597.838	314.989.617
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		10.057.725	(78.966)	(291.444)	1.036
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		309.168.415	129.475.188	946.848.254	509.603.763
Finansal Gelirler		1.009.932	(156.144)	5.211	-
Finansal Giderler (-)		(948.313.134)	(597.797.214)	(930.753.019)	(305.144.253)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		678.676.503	(22.714.946)	629.910.189	(213.016.012)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		40.541.716	(491.193.116)	646.010.635	(8.556.502)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		40.541.716	(491.193.116)	646.010.635	(8.556.502)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		40.541.716	(491.193.116)	646.010.635	(8.556.502)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0270	(0,3275)	0,4307	(0,0057)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(3.545.638)	(6.398.521)	(6.855.142)	2.852.883
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.545.638)	(6.398.521)	(6.855.142)	2.852.883
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(3.545.638)	(6.398.521)	(6.855.142)	2.852.883
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		36.996.078	(497.591.637)	639.155.493	(5.703.619)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel 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	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		
									Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı
1 Ocak 2024		1.500.000.000	10.446.220.555	-	(6.956.106)	2.119.644.454	(8.568.565)	1.092.421.455	10.615.936.824	5.975.045.430	31.733.744.047
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	5.975.045.430	(5.975.045.430)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.545.638)	-	-	40.541.716	36.996.078
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.545.638)	-	-	-	(3.545.638)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	40.541.716	40.541.716
30 Haziran 2024		1.500.000.000	10.446.220.555	-	(6.956.106)	2.119.644.454	(12.114.203)	1.092.421.455	16.590.982.254	40.541.716	31.770.740.125

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2023		1.500.000.000	10.446.220.555	-	(6.956.106)	2.119.644.454	(9.238.827)	1.092.421.455	6.217.549.611	4.398.387.213	25.758.028.355
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	4.398.387.213	(4.398.387.213)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(6.855.142)	-	-	646.010.635	639.155.493
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(6.855.142)	-	-	-	(6.855.142)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	646.010.635	646.010.635
30 Haziran 2023		1.500.000.000	10.446.220.555	-	(6.956.106)	2.119.644.454	(16.093.969)	1.092.421.455	10.615.936.824	646.010.635	26.397.183.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap

Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış 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	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Haziran 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(38.535.536)	2.368.469.054
Dönem Karı/zararı	40.541.716	646.010.635
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	69.337.589	667.346.370
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	921.818	648.961.112
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	8.525.060	13.807.100
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.703.623	10.989.806
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.703.623	10.989.806
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	(825.597.838)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(10.057.725)	291.444
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	68.244.813	818.894.746
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(147.127.128)	1.074.135.000
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(212.852.050)	(646.389.880)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	30.805.644	(92.330.695)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	612.509.732	(141.648.127)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	115.711.038	(154.643.850)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(1.152.022.135)	2.085.845.883
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	458.720.643	23.301.669
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(37.247.823)	2.387.492.005
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.287.713)	(19.022.951)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(492.064)	965.724.304
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	727.084.109
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(492.064)	(983.807)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	-	239.624.002
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(157.835.265)	(3.288.032.214)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	420.828.450	2.328.919.480
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(577.741.897)	(4.967.990.582)
Ödenen faizler	(921.818)	(648.961.112)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(196.862.865)	46.161.144
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(63.455.898)	(22.576.253)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(260.318.763)	23.584.891
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	320.003.111	54.108.585
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	59.684.348	77.693.476

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - ŞİRKET'İN 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.

Şirket 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 21.11.2017 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, Şirketimizin 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 Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 138 kişidir. (31 Aralık 2023: 160 kişidir.) Şirket'in 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.

Şirket'in iştirakleri Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

Faaliyet Konusu

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

(*) Şirket 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.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

TMS 27 standardında değiştirilen "Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi" uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1'de açıklanan iştirakini ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

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 Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Şirket'in iştirakteki payını (özünde Şirket'in iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

TMS 27 standardında değiştirilen "Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi" uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1'de açıklanan bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 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 bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel 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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel 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 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 bireysel 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 yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait bireysel 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, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

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

Söz konusu bireysel 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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. Şirket, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlanmış olduğu finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Şirket'in 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 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.

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

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, 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 düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2024 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 işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket' in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (*)

Faaliyet Konusu

Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa ve arazi satın almak, Birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

(*) Şirket 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.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Haziran 2024 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2023 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)

TMS 8 (Değişiklikler)

TMS 12 (Değişiklikler)

TFRS 17 (Değişiklikler)

Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Muhasebe Tahminleri Tanımı

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı

Bu değişikliklerle "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

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 oluştuğu 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 BİREYSEL 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 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 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 BİREYSEL 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 (***)	2.428.569.122	2.250.143.863
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	3.019.470.909	3.230.669.868
Toplam	5.448.040.031	5.480.813.731

(*) 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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş avansları	-	550.535.068
Verilen avanslar (*)	497.825.485	64.891.924
Gelecek aylara ait giderler	1.915.061	341.407
Toplam	499.740.546	615.768.398

(*) Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımı için verilen avanslar	44.581.530	3.336.340
Konut projeleri için Hakkediş avansları	443.655.055	51.880.188
İlişkili Tarafalara Verilen Avanslar	9.588.900	9.675.396
Toplam	497.825.485	64.891.924

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	130.422.655	191.887.292
Banka kredileri	532.674.326	634.912.331
Kiralama Yükümlülükleri	1.899.033	1.872.058
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	360.217.658	489.754.284
Banka kredileri	3.199.861.193	3.056.733.191
Kiralama Yükümlülükleri	22.260.577	29.089.733
Toplam finansal borçlanmalar	4.247.335.442	4.404.248.889

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	664.996.014	828.671.681
1-5 yıl	3.223.492.077	2.567.015.032
5 yıl ve üzeri	358.847.351	1.008.562.176
	4.247.335.442	4.404.248.889

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	532.674.326	634.912.331
1-5 yıl	2.948.379.282	2.250.347.489
5 yıl ve üzeri	251.481.911	806.385.702
Toplam	3.732.535.519	3.691.645.522

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	130.422.655	191.887.292
1-5 yıl	252.852.219	316.667.543
5 yıl ve üzeri	107.365.439	173.086.741
	490.640.313	681.641.576

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	1.899.033	1.872.058
1-5 yıl	22.260.577	29.089.733
5 yıl ve üzeri	-	-
	24.159.610	30.961.791

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	1.899.033	22.260.577
ABD Doları	%5,15-%8	-	-
Toplam finansal borçlanmalar		1.899.033	22.260.577

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	482.036.875	2.132.782.920
Avro	%6,13-	353.832	-
ABD Doları	%5,15-%8	346.280.974	1.442.794.288
Toplam finansal borçlanmalar		828.671.681	3.575.577.208

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	161.293.276	264.492.778
Gelecek aylara ait gelirler	452.461.692	325.985.812
Toplam	613.754.968	590.478.590

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf	1.485.553.715	1.669.085.503
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.485.553.715	1.669.085.503
İlişkili Olmayan Taraf	1.145.084.966	2.136.851.691
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.145.084.966	2.136.851.691
Toplam	2.630.638.681	3.805.937.194

(*) 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.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	412.928.048	38.680.879
Alımlar	3.966.794	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	416.894.842	38.680.879
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(370.782.244)	(33.525.065)
Dönem gideri	(5.652.919)	(596.828)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(376.435.163)	(34.121.894)
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	40.459.679	4.558.985

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	411.171.222	38.067.532
Alımlar	626.271	264.602
Çıkışlar	(1.161.229)	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	410.636.264	38.332.134
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(360.052.756)	(32.404.943)
Dönem gideri	(5.736.522)	(529.028)
Çıkışlar	691.619	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(365.097.659)	(32.933.971)
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	45.538.605	5.398.163

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 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 Courty	316.694.885	-	-	-	-	316.694.885
Altınoran Agora Çarşısı 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
Toplam	20.548.199.662	-	-	-	-	20.548.199.662

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
I Tower	171.617.459	-	-	-	-	171.617.459
Aydos Courty	219.593.700	-	-	-	-	219.593.700
Ege Boyu	34.506.897	-	-	-	-	34.506.897
İncek Life	1.461.243	-	-	-	-	1.461.243
İncek Blue	64.821.703	-	-	-	-	64.821.703
Bursa Modern	75.038.427	-	-	-	-	75.038.427
İstanbul Sarayları	75.135.444	-	-	-	-	75.135.444
Gop Bina	49.107.351	-	-	-	-	49.107.351
Ege Yakası	25.144.161	-	-	-	-	25.144.161
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	210.383.077	-	-	-	-	210.383.077
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	435.737.908	-	-	-	-	435.737.908
Ankara Güneypark Arazi	3.623.972.771	-	-	-	-	3.623.972.771
Ümraniye Çakmaklı Arsa	1.867.157.296	-	-	-	-	1.867.157.296
Halkalı Arsa	20.253.305	-	-	-	-	20.253.305
Alacaatlı Arsa	23.870.963	-	-	-	-	23.870.963
Ankara Polatlı Yenidoğan	144.627.137	-	-	-	-	144.627.137
Gop Avm Arsası	1.233.672.471	-	-	-	-	1.233.672.471
Beykoz Arsa	1.441.963.096	-	-	-	-	1.441.963.096
Çankaya Ege Vadisi	128.876.852	-	-	(22.289.946)	-	106.586.906
Queen Bomonti	75.737.908	-	-	-	-	75.737.908
Finanşşehir Palace	207.031.800	-	-	(95.536.554)	-	111.495.246
MetroLife	458.189.549	-	-	-	-	458.189.549
Sinpaş Park	50.951.871	-	-	(21.816.839)	-	29.135.032
Toplam	10.638.852.389	-	-	(139.643.339)	-	10.499.209.050

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 4.651.586 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 5.802.137 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Şirket'in 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.

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

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 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 artırılabilmektedirler. 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.

	01 Ocak- 30 Haziran 2024	01 Nisan- 30 Haziran 2024	01 Ocak- 30 Haziran 2023	01 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	40.541.716	(491.193.116)	646.010.635	(8.556.502)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,02703	(0,32746)	0,43067	(0,00570)

ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in 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. Şirket'in 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	160.487.822	524.587.224
Yükümlülükler	(68.684.875.532)	(1.898.554.191)
Net bilanço pozisyonu	(68.524.387.710)	(1.373.966.967)

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

	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	22.679	1.270.136	-	45.362.298
Ticari Alacaklar	2.068	2.002.113	-	70.398.923
Diğer Alacaklar	1.050.958	291.150	-	44.726.601
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.075.705	3.563.399	-	160.487.822
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(75.035)	(41)	(528)	(2.486.441)
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	(1.979.538.632)	(105.445.241)	(528)	(68.684.875.532)
Net Bilanço Pozisyonu	(1.978.462.927)	(101.881.842)	(528)	(68.524.387.710)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	9.447.182	757.054	-	302.768.242
Ticari Alacaklar	1.083	-	-	31.872
Diğer	5.041.069	2.252.942	-	221.787.110
Toplam Varlıklar	14.489.334	3.009.996	-	524.587.224
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(14.679)	(6.798)	-	(654.734)
Finansal yükümlülükler	(11.762.981)	(10.862)	-	(347.260.058)
Diğer	(445.478)	(2.822.481)	-	(105.242.630)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(49.010.954)	-	-	(1.445.396.769)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(61.234.092)	(2.840.141)	-	(1.898.554.191)
Net Bilanço Pozisyonu	(46.744.758)	169.855	-	(1.373.966.967)

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 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	6.498.073.105	(6.498.073.105)	6.498.073.105	(6.498.073.105)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	6.498.073.105	(6.498.073.105)	6.498.073.105	(6.498.073.105)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	370.412.261	(370.412.261)	370.412.261	(370.412.261)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	370.412.261	(370.412.261)	370.412.261	(370.412.261)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi 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
TOPLAM (3 + 6 +9)	6.852.438.771	(6.852.438.771)	6.882.973.686	(6.852.438.771)

	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	(137.949.979)	137.949.979	(137.949.979)	137.949.979
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(137.949.979)	137.949.979	(137.949.979)	137.949.979
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	553.283	(553.283)	553.283	(553.283)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	553.283	(553.283)	553.283	(553.283)
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)	(137.396.696)	137.396.696	(137.396.696)	137.396.696

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- 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 ikmali 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 (TL)	31 Aralık 2023 (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)	-	-
İşletmeciler 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 BİREYSEL 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.