



2024

SİNPAŞ GYO FAALİYET RAPORU



AYNI KANAT ALTINDA 50 YIL



Dr. Avni Çelik - Yönetim Kurulu Başkanı

*2024 yılında Sinpaş olarak,
50 yıllık köklü tecrübemiz,
güçlü finansal yapımız ve
stratejik yönetim anlayışımız
sayesinde sektördeki
öncü pozisyonumuzu
daha da sağlamlaştırdık.*



İçindekiler

Yönetim Kurulu Mesajları 04

Yönetim Kurulu Başkanının Mesajı	04
Yönetim Kurulu Başkan Vekilinin Mesajı	06

Sinpaş Hakkında 08

Şirket Bilgileri	10
Şirket Profili – Vizyonumuz – Misyonumuz – Değerlerimiz	11
Tarihçe – Sinpaş GYO Kilometre Taşları	12
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	16
İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar	17

Kurumsal Yönetim 18

Yönetim Kurulu	20
Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	24
Yönetim Kurulu Komiteleri	24
Bağımsızlık Beyanı	25
Komiteler ve Çalışma Esasları	26
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	26
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları	30
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	32
Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları	33

Sürdürülebilirlik 34

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik – “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”	36
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	40
Etik Kurallar	41
Kar Dağıtım Politikası	45
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	46
Bağış Politikası	46
Üst Düzey Yöneticiler Listesi	46
İnsan Kaynakları	47

Ekonomik Veriler 48

Ekonomiye İlişkin Veriler	50
Temel Finansal Bilgiler	50
Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	54
Finansal Olmayan Riskler	55
Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler	56
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri – Kira Portföyü	57
Yatırım Stratejisi	58
Proje Geliştirme Süreci	58
Portföydeki Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Tablo	60

Projelerimiz 64

Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Bilgileri	66
---	----

Genel Kurul 86

Genel Kurul Bilgileri	88
Diğer Hususlar	91
Karşılaştırmalı Finansal Tablolar	92
Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü	98

Sinpaş'ın 50 Yılı 102

Sinpaş'ın 50 yılda gerçekleştirdiği Projeler	104
--	-----

Bağımsız Denetim Raporu 2024 112

1 Ocak - 31 Aralık Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetçi Raporu	114
--	-----



Değerli Paydaşlarımız,

2024 yılı, Türkiye ekonomisinin yapısal dönüşüm sürecinde zorluklarla birlikte önemli fırsatları da barındıran bir dönem olarak tamamlanmıştır. Sıkı para politikalarının etkisiyle ekonomik aktivitede belirli bir yavaşlama gözlemlense de, özellikle yılın ikinci yarısından itibaren gayrimenkul sektöründe toparlanma ve canlılık sinyalleri belirginleşmeye başlamıştır.

Bu dalgalı konjonktürde **Sinpaş** olarak, 50 yıllık köklü tecrübemiz, güçlü finansal yapımız ve stratejik yönetim anlayışımız sayesinde sektördeki öncü pozisyonumuzu daha da sağlamlaştırdık. Zorlukların içinde barındırdığı fırsatları değerlendirerek sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda kararlılıkla ilerlemeye devam ettik. **2024 yılında toplam varlıklarımızı 61,5 milyar TL'ye yükselttik** ve **5,2 milyar TL net dönem karıyla** yılı başarıyla tamamladık. Bir önceki yıla kıyasla **hasılatımızda %444 artış** yaşanırken, **net dönem karımız %210, esas faaliyet karımız ise %239** oranında büyüme gösterdi. Aynı zamanda net borç azaltma stratejimizle finansal gücümüzü pekiştirerek, **net borç/portföy değeri oranımızı %16'dan %10'a indirdik.**

Sinpaş olarak, **50 yıllık köklü geçmişimizden** aldığımız güçle marka değerimizi her geçen gün daha da yukarı taşıyor, konut sektörüne yön vermeye devam ediyoruz. Bugüne kadar hayata geçirdiğimiz **87 projede toplam 37.900 bağımsız birime** ulaştık. Türkiye'nin farklı şehirlerinde, **6 sektörde faaliyet gösteren 52 grup şirketimizle** oluşturduğumuz çeşitlendirilmiş portföy sayesinde hem ülkemize değer katıyor hem de riskleri etkin şekilde yönetiyoruz.

Şirketimiz **Sinpaş GYO**, 2024 yılında önemli başarılarla imza attı. Az katlı mimaride, yeşilin içinde, her nefeste doğal bir yaşam sunan Atakent Halkalı'da bulunan **Saklı Koru Konakları'nı** müşterilerimizle buluşturduk. **50. Yılımız özel projesi** olan **"Tabiat Villaları"**nın ön satışına başladık ve Türkiye'de bir ilke imza atarak, yeni nesil gayrimenkul edinim modeli olan **"Paylı Gayrimenkul"**ü sektöre tanıttık.

Sinpaş GYO olarak, sürdürülebilir büyümeyi şiar edinmiş bir müessese olmanın idrakiyle hareket etmekteyiz. İlklerin öncüsü olmak, yenilikçi projelere imza atmak, asrî yaşam anlayışını benimsemek, çevreye duyarlı bir yaklaşımı esas almak ve tabiatla barışık, yüksek ölçekli ve kapsamlı projeleri hayata geçirmek; Sinpaş GYO'nun kadim kıymetleri ve temel değerlerindendir.

2025 yılında sürdürülebilirlik dönüşümümüz kapsamında performansımızı değerlendirmeyi ve mevcut durumumuzu tespit etmeyi planlıyoruz. Sera gazı emisyonlarının ölçümü, çevresel, sosyal ve yönetim **(ÇSY/ESC)** mevcut durum analizi ile sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirleyerek geleceğe yönelik stratejik

adımlarımızı atacağız. Bu kapsamda Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olmayı, Karbon Saydamlık Projesi **(CDP)** ile iklim değişikliği ve su performansımızı beyan etmeyi hedefliyoruz. Ayrıca Küresel Raporlama Girişimi **(GRI)** ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na **(TSRS)** uygun sürdürülebilirlik raporumuzu yayımlamayı planlıyoruz.

Dijitalleşme ve akıllı bina teknolojilerini projelerimize daha fazla entegre etmeyi planlayarak geleceğin yaşam alanlarını inşa ediyoruz. Yatırımcı odaklı yaklaşımımızla şeffaf ve etkili iletişim stratejileriyle yatırımcı memnuniyetini artırmak ve sürdürülebilir büyüme sağlamak önceliğimizdir.

Türkiye'de ilk kez uyguladığımız **"Paylı Gayrimenkul"** modeliyle konut edinimini kolaylaştırıyor, geniş bir müşteri kitlesine hitap ediyoruz. Bu yenilikçi yaklaşımımızla sektöre öncülük etmeye devam ediyoruz.

Güçlü marka imajımız ve yenilikçi projelerimizle büyüme potansiyelimizi istikrarlı şekilde artırırken, sağlam mali yapımız ve koruduğumuz finansal istikrar sayesinde sürdürülebilir bir performans sergiliyoruz. Halihazırda **4 ilde geliştirmekte olduğumuz toplam 19.553 adet konut, ticari alan ve depo** projesiyle, portföyümüzün nitelikli ve kalıcı değer artışını güvence altına alıyoruz.

Yarım asırlık köklü geçmişimiz ve çağın gereklerine uyum sağlayan dinamik vizyonumuzla, Türkiye gayrimenkul sektörünün öncüsü olmayı sürdürüyoruz. Mevcut müşteri tabanımız genişlerken, yeni müşteri kazanımlarımız da artış göstermeye devam ediyor. Bu doğrultuda, portföyümüzde yer alan varlıkların nitelikli ve sürdürülebilir değer artışını kararlılıkla gerçekleştiriyoruz.

2025 yılında da güçlü büyüme potansiyelimiz, yüksek kârlılığımız ve sağlam finansal yapımızla yatırımcılarımıza ve tüm paydaşlarımıza sürdürülebilir değer yaratmayı sürdüreceğiz. Geleceği şekillendiren adımlarımızla, sektörümüzdeki öncü konumumuzu daha da güçlendirmeye kararlıyız.

Bugüne dek binlerce hayata dokunan projelerimize duyulan güven, en büyük ilham kaynağımızdır. Bu başarı yolculuğunda bizlere inanan tüm paydaşlarımıza, özveriyle çalışan ekip arkadaşlarımıza ve kıymetli müşterilerimize gönülden teşekkür ederiz.

Saygılarımla,

Dr. Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı



Değerli Paydaşlarımız,

Sinpaş olarak 50. yılımızı geride bırakırken, yarım asrı aşan birikimimizi geleceğe taşıyan dönüşüm sürecinin merkezindeyiz. 2024 yılı, sadece ekonomik göstergelerin değil; aynı zamanda stratejik vizyonun, sağlam temellerin ve uzun vadeli bakış açısının önemini bir kez daha ortaya koymuştur.

Türkiye ekonomisinin yeniden yapılanma sürecinde pek çok sektörde dengelenme ve uyum ihtiyacı öne çıkarken, biz Sinpaş GYO olarak bu süreci gelişim fırsatı olarak değerlendirdik. Güçlü sermaye yapımızı koruyarak finansal istikrarımızı pekiştirdik, operasyonel süreçlerimizi daha etkin hale getirerek sürdürülebilir değer üretmeyi sürdürdük.

Bugün 6 farklı sektörde faaliyet gösteren 52 grup şirketiyle entegre bir yapıdan söz ediyoruz. Her biri, sadece faaliyet alanında değil, Sinpaş'ın kültüründe de yer edinmiş olan bu şirketler; kurumsal hafızamızın ve esnek yönetim modelimizin birer göstergesidir. Gayrimenkulden enerjiye, turizmden sanayiye kadar uzanan geniş portföyümüz sayesinde risklerimizi dağıtırken, güçlü yönlerimizi sinerjiye dönüştürüyoruz.

2024 yılında Sinpaş GYO bünyesinde hayata geçirdiğimiz projeler, sadece mimari açıdan değil, aynı zamanda geliştirdikleri yaşam kurgusuyla da fark yaratmıştır. Saklı Koru Konakları, kent içindeki doğal yaşam özlemini karşılayan bir yaklaşımla tasarlanmışken, Tabiat Villaları ile lüks, sürdürülebilirlik ve doğayla uyum arasında güçlü bir bağ kurulmuştur. Bununla birlikte, "Paylı Gayrimenkul" modelimizle sektörde erişilebilirliği yeniden tanımlayan bir adım attık.

Bunların ötesinde, geleceği konuştuğumuz yerde sürdürülebilirliği konuşmamak mümkün değil. Artık

yalnızca projelerimizin estetik ya da teknik başarısını değil; karbon ayak izini, toplumsal etkisini ve yönetim kalitesini de değerlendirme dönemi içindeyiz. Bu çerçevede, 2025 yılı içinde sürdürülebilirlik performansımızı ölçümlemeye, ESG odaklı kurumsal hedeflerimizi tanımlamaya ve uluslararası raporlama standartlarına uyum sağlamaya yönelik hazırlıklarımızı başlattık.

Sinpaş, 50 yıldır yalnızca binalar inşa etmiyor; güven, sadakat ve vizyon üzerine inşa edilen uzun ömürlü ilişkiler kuruyor. Her projede sadece bir yapı değil, bir yaşam deneyimi sunmayı amaçlıyoruz. Bu nedenle Sinpaş markası bugün sadece bir gayrimenkul geliştiricisi değil, yaşamın geleceğine yatırım yapan bir fikir olarak da algılanıyor.

Önümüzdeki dönemde de aynı kararlılıkla ilerleyecek, finansal gücümüzü koruyarak yatırımcılarımızın güvenini sürdüreceğiz ve Türkiye'nin geleceğini şekillendiren öncü projelere imza atmaya devam edeceğiz.

Sinpaş'ı Sinpaşyapan; vizyonumuz, aynananyatırımcılarımız, omuz omuza çalıştığımız ekip arkadaşlarımız ve bize duyduğu güvenle yolumuzu aydınlatan müşterilerimizdir. Beraber yazdığımız bu başarı hikayesine katkı sağlayan tüm paydaşlarımıza içten şükranlarımızı sunarız.

Saygılarımla,

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Altınoran, İstanbul

SİNPAŞ HAKKINDA

Şirket Bilgileri

Ortaklığın Ticari Unvanı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	22.12.2006
GYO Dönüşüm Tarihi	24.04.2007 Tarihli 10499 Sayılı SPK Kararı / 03.05.2007
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Telefon / Faks	(0212) 310 27 00 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	https://sinpasgyo.com/
Mersis	0771030543200013
Kep	sinpasgyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 50 / BIST MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TÜM
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Tarihi – Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	14-15 Haziran 2007/ 22 Haziran 2007
Ticaret Sicil Numarası	609806-0
Vergi No / Vergi Dairesi	7710305432 / İSTANBUL – Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	4.000.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	4.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2024 – 31.12.2024 / Dördüncü 3 Aylık Bildirim

Bir Bakışta Sinpaş



Şirket Profili

Sinpaş Holding, yarım asırlık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2024 itibarıyla 61.523.014.35-TL'ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını

değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca geliştirdiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükselmektedir. Sinpaş GYO'nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 50 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2025 yılında da gayrimenkul sektörüne liderlik etmeye devam edecektir. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

VİZYONUMUZ

Türkiye ve bölgesel pazarlarda, farklı coğrafyalarda lider konut geliştiricisi olarak konumumuzu pekiştirirken, güvenilir bir yatırım aracı olmayı sürdürmek.

MİSYONUMUZ

Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.

DEĞERLERİMİZ

Yenilikçi Perspektif ve Özgün Düşünce | Sürekli gelişim ve yenilikçilik arayışı içinde, farklı bakış açılarına değer verimiz, her zaman farklı düşünerek yenilikçi çözümler üretiriz.

Ekip Ruhu | Başarıya ulaşmak için güçlü ekip ruhumuzla birlikte, ortak hedefler doğrultusunda iş birliği ve uyumu ön planda tutarız.

Müşteri Odaklılık | Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına duyarlı yaklaşımlarla, onların memnuniyetini en üst düzeyde tutmayı hedefleriz.

Verimlilik ve İstikrar | Kaynaklarımızı etkin kullanarak sektördeki istikrarımızı ve rekabet gücümüzü artırmayı amaçlarız.

Tarihçe

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – Sinpaş GYO'nun 50 Yıllık Güven Yolculuğu

Sektöre ilklerle girdi.

Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.**

Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve **SNGYO** borsada işlem görmeye başladı.

Bursa'nın en büyük konut projesi **"Bursa Modern"**in lansmanı yapıldı.



Sinpaş GYO – Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu.

2006

Sinpaş GYO, **1974 yılından beri Sinpaş Grubu çatısı altında** gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş Yapı'nın yeniden yapılanması sonucunda "Sinpaş İnşaat A.Ş." unvanıyla konut projeleri geliştirmek üzere kuruldu.

2007

Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilen **"Lagün"** projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, **"Biyolojik Gölet"** uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından **"Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti"** seçildi.



Türkiye'de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: **Bosphorus City**

2008

İstanbul Boğazı'nın güzelliklerini Küçükçekmece'ye taşıyan **"Bosphorus City"** projesinin lansmanı yapıldı. Böylece, **Türkiye'de gayrimenkul sektörü temalı konut kavramıyla tanıştı** ve Sinpaş GYO'nun fikir liderliğinin yolu açıldı.

2009

ABD'nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder'in ağırlandığı **"Sürdürülebilir Başarı İçin Liderlik Konferansı"**nın ilkinin gerçekleştirdi.



Sinpaş GYO **"Aqua City 2010"** projesiyle yeni bir su medeniyetinin temelini attı.

Türkiye'de ilk defa suyun projelerde kullanımını keşfederek yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez **"Aqua City 2010"** ile İstanbul'a yeni bir renk sundu.

2010



İstanbul'un modern sarayları: **İstanbul Sarayları**

Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı **"İstanbul Sarayları"**nın lansmanı yapıldı.

2011

Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi **"I-TOWER"** ve Sancaktepe'de yer alan **"EgeBoy"** projesinin ön satışlarına başladı.

Bosphorus City Projesi, European Property Awards 2011'de **"En İyi Mimari"** ve **"En İyi Pazarlama Yönetimi"** dallarında **Avrupa'nın en iyisi** seçildi.



Sinpaş GYO liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: **José Mourinho**

Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonu en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.



2012

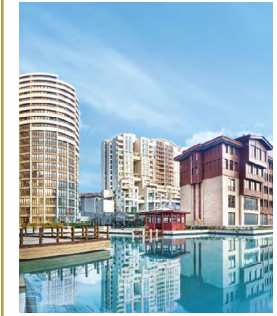
Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan **"Liva Turkuaz"**in lansmanı yapıldı.



Ankara'nın ilk temalı konut projesi: **İncek Life**

Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve **%70'i yeşil alana ayrılan "İncek Life"** Ankara'nın daha önce rastlanmadığı donatılarıyla yapılmaya başladı.

2013



Bosphorus City
MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Konut Projesi" seçildi.

2014

Bursa Modern, **European Property Awards 2014'te "Highly Recommended"** ödülüne sahip oldu.

İstanbul'un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe'de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için özel yapılan **butik proje "Köyceğiz"**in lansmanı yapıldı.



Sinpaş'ın 40. yılında 6 yeni proje

İstanbul Küçükçekmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **"EgeYakası"** ve **"Karşıyaka Rezidans"** projelerinin lansmanı gerçekleşti.



Tarihçe (devam)

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – Sinpaş GYO'nun 50 Yıllık Güven Yolculuğu

Sinpaş GYO, gayrimenkul sektörünün **Superbrands**'i seçildi.

Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.

Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.

Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel **sektörün iki kere üst üste Superbrands**'i seçildi.

İstanbul'da Ümraniye Şile Yolu'nda mimari ve peyzaj doneleriyle daha görülmemiş bir estetiğe sahip olan **Gökorman projesi** satışa sunuldu.



“Altınoran” Shining Star Awards Yarışması'nda **“Türkiye'nin En İyi Konut Projesi”** seçildi.

Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği basın lansmanla tanıttı.

2015

İstanbul Şişli Bomonti'de **“Queen Central Park”** satışa sunuldu.

Ankara Çankaya Oran'da **“Ege Vadisi”** satışa sunuldu.



2016

Sinpaş GYO **uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün** sahibi oldu.



2017

İstanbul'da Sancaktepe'de **Metrolife projesi** satışa sunuldu.

2018

Uluslararası Finans Merkezine komşu, “Sinpaş Time” projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.



2019

Sinpaş, **Sign of the City Awards** yarışmasında **“Kent ve Mimarlık”** kategorisinde **“En İyi Mimari Tasarım”** ödülünü **“Sinpaş Finans Şehir”** projesiyle almaya hak kazandı.



2020

Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.

2021

Ankara'da inşaa edilmekte olan **“Boulevard Çankaya”** projesinin ön satışlarına başladı.

Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak **“Koru Aura”** projesinin ön satışlarına başladı.

Sinpaş GYO bağlı ortaklığı **Kızılbük** GYO'nun halka arzı gerçekleştirildi ve borsada işlem görmeye başladı.

2022



Ankara'da inşa edilmekte olan **“Boulevard Çankaya”** projesinin lansmanı gerçekleştirildi.

“Sinpaş Koru Aura” projesinin lansmanı gerçekleştirildi.



2023

2023 yılında GYODER GYO Komitesi'nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri'nde **“Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü”**ne **Sinpaş GYO** layık görüldü.

2024

Sinpaş, çeşitli etkinlik ve kampanyalarla **50. yılını taçlandırıyor.**



Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı

sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye TL	Artış Miktarı TL	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye TL
14/15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
9.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000
9.12.2024	Bedelsiz	1.500.000.000	2.500.000.000	4.000.000.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL'den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihli 10626 numaralı TTSG'de tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.500.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerde 1.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si başlangıçta aynı olarak, 535.253.906,07 TL'si nakden, 626.806.568,68 TL si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle aynı olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 18.811.884,454 adet pay karşılığı 18.811.884,454 TL'den, B grubu nama yazılı 126.993.089,165 adet pay karşılığı 126.993.089,165 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 1.354.195.025,93 adet pay karşılığı 1.354.195.025,93 TL'den oluşmaktadır.

Şirketimizin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.500.000.000 adet pay karşılığı 2.500.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye

çıkartılmasına ve Esas Sözleşmemizin „Sermaye ve Paylar“ başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile Sermaye Piyasası Kuruluna yapmış olduğu başvurusu, Kurul tarafından 28.11.2024 tarih ve 2024/54 sayılı SPK bülteninde yayımlanarak onaylanmış olduğundan bedelsiz sermaye artırımını ile ilgili hak kullanım süreci 09.12.2024 tarihinde başlanmıştır. Esas sözleşmemizin „Sermaye ve Paylar“ başlıklı 8 no.lu maddesinin tadili 23.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

23.12.2024 tarihli ve 11234 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere ile çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

I Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
AVNİ ÇELİK	1.506.655.566,17	37,67	37,67
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	398.375.135,86	9,96	9,96
DİĞER	2.094.969.297,97	52,37	52,37
TOPLAM	4.000.000.000	100	100

A ve B grubu payların yönetim kurulu üye adaylarını belirleme imtiyazı vardır.

Yönetim Kurulu Üye adaylarının 4 adedi A Grubu pay sahipleri tarafından, 2 adedi B Grubu pay sahipleri tarafından belirlenir ve Genel Kurulda seçilirler.

C Grubu payların imtiyazı yoktur.

İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar

Şirketimizin 31.12.2024 tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,2	300.000.000 TL
Sinpaş CO	100	500.000 SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	15,24	300.000.000 TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100	7.650.000 TL



Boulevard Finans Şehir, İstanbul

KURUMSAL YÖNETİM

Yönetim Kurulu

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mayıs 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında 3 yıl süre ile göreve seçilen Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Ünvan	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	24.05.2026
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2026
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	24.05.2026
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye	24.05.2026
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi - Bağımsız Üye	24.05.2026

Dr. Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı

Sinpaş Holding, yarım asırlık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2024 itibarıyla 61.523.014.35-TL'ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımla yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler geliştirmektedir. Böylece yalnızca geliştirdiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükselmektedir. Sinpaş GYO'nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 50 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2025 yılında da gayrimenkul sektörüne liderlik etmeye devam edecektir. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

I Yönetim Kurulu



Ahmet Çelik Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.



Seba Gacemer Yönetim Kurulu Üyesi

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak çalışmaya başladı. Bilgisayar destekli mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer aldı. Bilişim sektöründe kazandığı satış, pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla gayrimenkul sektörünü tercih etti. Sinpaş Grubu'nda pek çok projenin konsept aşamasından itibaren, pazarlama, satış ve satış sonrası süreçlerini yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Sinpaş GYO'da Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı'na geçerek halka arz çalışmalarında yer aldı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğü'ne terfi etti.

Eviya A.Ş. de arazi geliştirme, projelerin tasarım ve ruhsat süreçleri, ihale, üretim, satış ve pazarlama dahil olmak üzere tüm süreçleri başarıyla yöneten Gacemer, 2014 yılında Sinpaş Holding'in en büyük halka açık şirketi olan Sinpaş GYO'nun Genel Müdür'ü oldu. 2023 yılına

girerken daha da büyüyen Sinpaş GYO'daki görevlerinin yanı sıra çeşitli sivil toplum kuruluşlarında görev alarak ayrıca kurumunu ve sektörü temsil etmektedir. GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği, GYO Komitesi Başkanlığı, Denetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Capital CEO Club üyesidir. 2015 yılından bu yana her yıl Türkiye'nin 50 Güçlü Kadın CEO'su arasında yer almaktadır. Capital ve Ekonomist dergilerinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Ar-Ge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri CEO'lar arasında ve 2019 yılında Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

I Yönetim Kurulu


Dursun Yaşar Çamurali
Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. 2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevi ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmektedir.

Ayrıca Sinpaş Grup Şirketlerinden Servet GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

I Yönetim Kurulu


Dr. Osman Nuri Inceöz
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askeri Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler:
Avni Çelik:

İcrada Görevli Değil – ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Holding ve Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı; Bakanlar Kurulu Kararı ile kamuya yararlı Boğaziçi Vakfı Kurucu Üyesi.

Ahmet Çelik:

İcrada Görevli Değil – Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Mütevelli Heyet Üyeliği; Alaca Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı; Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkan Yardımcılığı; Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyeliği.

Seba Gacemer:

İcrada Görevli (Sinpaş GYO Genel Müdür) – Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği Dursun Yaşar Çamurali: İcrada Görevli (Mali İşler Grup Başkanı – CFO) – Servet GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği.


Bekir Uzun
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1951 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlu Atatürk İlköğretmen Okulu ve İstanbul Çapa Yüksek Öğretmen Okulunda tamamladı. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 1975'ten 1981'e kadar İstanbul'da serbest avukatlık yaptı. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başladı. 1983 yılından Mart 2016 tarihine kadar aynı kuruluşta Genel Sekreter olarak görev yaptı. Mart 2016'da bu görevinden kendi isteği ile ayrıldı. Halen serbest müşavir olarak hayatını sürdürmektedir.

Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun Yıl içerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu 01 Ocak – 31 Aralık 2024 döneminde 23 defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı

veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz – Dr. A. Berrak Köten
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz
Sürdürülebilirlik Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamuralı, Kenan Evren Karakaya, Dr. A. Berrak Köten



Bağımsızlık Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hissımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun



Komiteler ve Çalışma Esasları

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Dr. Osman Nuri İnceöz ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'dir.

Yönetim Kurulumuzun 23.02.2024 tarihli 5/2024 sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun'un Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri İnceöz'ün Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kararla, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesi hususuna gerekli uyum sağlanmıştır. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak yönünde çalışmaktadır. Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç : Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

■ Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,

■ Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,

■ Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,

■ Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,

■ Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırmak ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,

■ Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,

■ Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak ile görevlidir.

■ Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.

■ Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

I Komiteler ve Çalışma Esasları

Organizasyon: Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar:

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

■ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.

■ Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.

■ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

■ Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.

■ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

■ Komite, yönetsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.

■ Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

■ Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.

■ Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

■ Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.

■ Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.

■ Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.

■ Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

■ Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

■ Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

I Komiteler ve Çalışma Esasları

Yatırımcı İlişkileri Birimi

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II- 17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak ve paydaşlarla sözlü ve yazılı iletişimi gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Birim doğrudan Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı Dursun Yaşar Çamurali'ye bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi Görev ve Sorumlulukları:

- Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
- Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
- Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
- Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
- Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.

- Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder.
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

01.01.2024 – 31.12.2024 Dönemi Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Biriminin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimine telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır.

2024 yılı 4. çeyrek içinde yatırımcı ilişkileri birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'na bildirilmesi,
- İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,

I Komiteler ve Çalışma Esasları

- Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi ve 4 Temmuz 2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin bilgilerin ve kararların pay sahiplerine duyurulması.
- Yatırımcı sunumunun hazırlanması ve KAP'da duyurularak web sitesine yüklenmesi.
- Sürdürülebilirlik yaklaşımını ve performansını paydaşlarla şeffaf bir şekilde paylaşmak için Küresel Raporlama İnisiyatifine (GRI) ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına (TSRS 1 ve 2) uygun "Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu" hazırlanması için çalışmaların yürütülmesi.

Yürütülen tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında detaylı bilgiye erişmesi sağlanmıştır. Çeşitli meclarlardan Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan 100'den fazla yatırımcı sorusu kapsamlı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analistler, portföy yöneticileri ve yatırım kuruluşu temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, düzenleyici ve denetleyici kurumlarla olan iletişim süreçleri etkin bir şekilde yönetilmiştir.

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.



Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim
Dr. A. Berrak KÖTEN
 Yatırımcı İlişkileri ve
 Sürdürülebilirlik Müdürü
E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr
Telefon: +90 212 310 54 10

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres: Darphane Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok.
 Sinpaş Plaza No: 36 34349 Beşiktaş-İstanbul/Türkiye
Telefon: +90 212 310 27 00 / **Faks:** +90 212 258 24 99
Web: http://www.sinpasgyo.com.tr
E-posta: investorrelations@sinpasgyo.com.tr

I Komiteler ve Çalışma Esasları

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun ve Sayın Dr. Osman Nuri İnçeoğlu'dür. Sayın Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları

■ Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

■ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.

■ Bağımsız denetim kurulu ile mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.

■ Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.



Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

■ Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

■ Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.

■ Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

■ Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

İç Denetim

■ Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

■ İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.

■ Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

■ Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.

■ Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.

■ Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

I Komiteler ve Çalışma Esasları

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Dr. Osman Nuri İnceöz'dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Organizasyon: Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu Üyelerinden seçilir. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları:

■ Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,

■ Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,

■ Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,

■ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,

■ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,

■ Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,

■ Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,

■ Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,

■ Risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.

■ Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

I Komiteler ve Çalışma Esasları

Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları

Amaç ve Kapsam: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")ningörev, çalışma usul ve esasları yazılı belge ile düzenlenmektedir. Komite, Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

Komitenin Yapısı: Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür.

Başkan Vekili Ahmet Çelik, bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) Dursun Yaşar Çamurali, Muhasebe Müdürü Kenan Evren Karakaya ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Dr. A. Berrak Köten olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Çalışma Usul ve Esasları: Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları:

Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

■ Şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.

■ Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, şirketin sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.

■ SPK tarafından yayınlanmış "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.

■ Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek. (Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını; bu kapsamda risklerin türü, finansal etkisi ve alınacak aksiyonları belirlemek ve yönetmek.)

■ Şirketin sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.

■ Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.

■ Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

Yürürlük: Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 06.03.2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir.

Bu esaslar, Şirket'in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak, sürdürülebilirlik stratejilerimizi çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ilkeleri doğrultusunda şekillendiriyoruz. 2024 yılı dördüncü çeyrek dönem sonuna kadar gerçekleştirdiğimiz sürdürülebilirlik faaliyetlerini ve geleceğe yönelik hedeflerimizi özetleyen bilgileri aşağıda görebilirsiniz:

Çevresel Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO olarak, çevresel etkilerimizi en aza indirmek ve doğal kaynakları korumak için çeşitli önlemler alıyoruz:

■ **Enerji Verimliliği:** Projelerimizde enerji verimli tasarımlar ve yenilenebilir enerji kaynakları kullanarak enerji tüketimini azaltıyoruz. 2024 yılında, yeni projelerimizin tamamında güneş enerjisi sistemleri kurmayı hedefliyoruz. 2023 yılında gerçekleştirdiğimiz faaliyetlerimizde güneş enerjisi paneli kullanımı ile elektrik ve ısı enerjisi kazanımı elde ettik. Enerji performans yönetmeliği gereğince projelerimizdeki toplam sarf edilen enerjinin %5'ini yenilenebilir enerji olarak güneş panellerinden sağlıyoruz. Faaliyetlerimizdeki uygulamalarda aydınlatmada enerji verimliliğini sağlamak için sensörlü ve led aydınlatma armatürleri kullanılmaktadır. Müşteriye temsil aşamasındaki birçok projemizdeki binalarda A sınıfı enerji kimlik belgelerimiz mevcuttur.

■ **Su Yönetimi:** Su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla, su tasarrufu sağlayan teknolojiler ve geri dönüşüm sistemlerine önem veriyoruz. İnşaatlarımızda ve gayrimenkul yönetiminde yağmur suyu hasadı ve gri su geri dönüşüm sistemlerini uyguluyoruz. Yağmur suyu toplanıp sarnıçta biriktirilerek peyzajda kullanılmaktadır. Banyo lavabo ve duş kullanım suyunun filtrelenip klozet suyunda kullanımı sağlanmaktadır. Birçok projemizde yağmur suyu hasadı mevcut olup çeşitli hacimlerde ve farklı ebatlardaki metreküplerde sarnıçlar inşa edilmektedir.

■ **Atık Yönetimi:** Atıkların azaltılması ve geri dönüşüm süreçlerini optimize etmek için projelerimizde entegre atık yönetim sistemleri kullanmayı hedefliyoruz. 2023 yılında, şantiyelerimizde oluşan atıkları geri dönüştürdük.

■ **Bitki Kullanımı:** Sinpaş GYO projelerinde toplam 30 bin adet bitki kullanılmakta ve bu

bitkilerin toplam karbon depolama miktarı 445.159,8 kg/yıl karbon olarak tahmin edilmektedir. 2024 yılı içinde karbon salımı hesaplamasının yapılması hedeflenmektedir. Bitkiler, ekolojik dengeyi koruma ve doğal yaşam alanlarını iyileştirme açısından büyük önem taşır. Ayrıca, yeşil alanların artırılması, şehirlerde yaşam kalitesini yükseltir ve mikroklimayı olumlu yönde etkiler.

■ **Karbon Depolama:** Sinpaş GYO projelerinde kullanılan toplam 30 bin adet bitkinin yıllık olarak 445.159,8 kg karbon depolayabilmesi, Sinpaş GYO'nun projelerinin karbon ayak izini azaltmaya yönelik somut bir adım attığını gösterir. Karbon depolama, atmosferdeki karbondioksit miktarını azaltarak küresel ısınmayı yavaşlatmaya yardımcı olur.

■ **Karbon Ayak İzini Azaltma Hedefleri:** Sinpaş GYO, 2025 yılında 2024 yılı Kapsam 1 ve 2 emisyonlarının hesaplanacağı ve azaltılmasına yönelik hedeflerin geliştirilmesi çalışmalarına başladı. Bu, şirketimizin karbon ayak izini daha iyi yönetmek ve azaltmak için bilimsel ve ölçülebilir verilere dayalı stratejiler geliştirmek istediğini gösterir. Karbon salımı hesaplaması, sürdürülebilirlik stratejileri ve hedeflerinin belirlenmesinde önemli bir adımdır. Bu hesaplamalar, karbon azaltma stratejilerinin etkinliğini değerlendirmek ve iyileştirme fırsatlarını belirlemek için gereklidir. Bununla birlikte, karbon salımı hesaplamalarının yapılması ve bu hesaplamalara dayalı stratejilerin geliştirilmesi, sürdürülebilirlik performanslarını daha da artıracaktır.

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Enerji Verimliliği Yatırımları

■ Sinpaş GYO, mimaride enerji verimliliği odaklı yatırımları ile binaların enerji tüketimini azaltarak hem maliyet avantajı sağlamakta hem de çevresel etkileri en aza indirmeyi hedeflemektedir.

■ Projelerde kullanılan cephe doğramaları enerji verimli pencerelerden oluşmakta olup, minimum 70 mm genişliğinde yüksek performanslı çift camlı sistemler tercih edilmektedir. Isı geçişini azaltan yalıtımlı dış kapılar ile mekanların ısı dengesi korunmaktadır.

■ Güneş kazançlarını optimize etmek amacıyla binalar, güneş ışığından maksimum fayda sağlayacak şekilde yönlendirilmekte ve pasif güneş enerjisi tasarım stratejileri uygulanmaktadır.

■ LED aydınlatma, hareket sensörleri ve gün ışığı sensörleri kullanılarak enerji tüketimi minimize edilmekte, aydınlatma sistemleri otomasyon ile desteklenmektedir.

■ Havalandırma ve iklimlendirme sistemlerinde ısı geri kazanım sistemleri kullanılarak enerji maliyetleri düşürülmektedir. Yüksek enerji verimli ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri (HVAC) tercih edilmekte olup, bu sistemler yüksek SEER ve EER değerlerine sahiptir. Yüksek verimlilik sunan HVAC sistemleri kurarak ortak alan havalandırmalarında karışım havası (%70 taze hava + %30 ortam havası) kullanılırken, konut katlarında %100 taze hava sağlanmaktadır.

■ Isı kaybının önlenmesi ve daha hızlı ısınma sağlanması adına zeminden ısıtma sistemleri uygulanmaktadır. Her odada, ortam sıcaklığının sabit tutulması ve binanın enerji kullanımının optimize edilmesi için termostat yerleştirilmektedir.

Ayrıca, yasal mevzuat ve yönetmeliklerin gerektirdiği ısı yalıtım standartlarına uygun malzemeler kullanılarak enerji kayıpları azaltılmaktadır. Bazı projelerde güneş panelleri kurulmuş olup, yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanarak karbon ayak izinin azaltılması hedeflenmektedir.

■ Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim projeleri kapsamında, grup şirketlerimizden GYY Elektrik Üretim A.Ş. ile doğa dostu, yeşil enerji üretimi hedeflenmektedir. Bu sayede karbon emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlanmaktadır.

■ Hatay Belen'de işletmeye alınan 34,7 megavat kurulu güce sahip rüzgâr enerji santrali, yıllık 100 milyon kilovat/saat elektrik üreterek yaklaşık 30.000 konutun elektrik ihtiyacını karşılamaktadır.

■ Elektrikli araç şarj istasyonları kurulum yatırımları için lisans alma süreci devam etmekte olup, Trakya bölgesinde 33 megavat kapasiteli enerji üretim santrali yatırım çalışmaları da sürmektedir.

■ Akıllı ev teknolojileri kapsamında, enerji yönetimi akıllı termostatlar, enerji izleme sistemleri ve otomatik kontrol sistemleri ile optimize edilmektedir. Binaların iç mekan sıcaklıkları ve enerji tüketimleri verimli bir şekilde yönetilmektedir.

Yeşil Binalar ve Leed Sertifikasyonu

■ Sinpaş GYO'nun projeleri, çevre dostu yerleşim stratejileri ile doğal çevreye en az etkiyi sağlamakta, sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak tasarlanmaktadır.

■ Gri su dönüşüm sistemleri ve düşük akışlı musluklar kullanılarak su tüketimi minimize edilmektedir.

■ Yağmur suyu toplama sistemleri sayesinde toplanan su, peyzaj sulaması ve tuvaletlerde kullanılmaktadır.

■ Geri dönüştürülmüş ve yenilenebilir malzemeler tercih edilerek, çevresel etkiler azaltılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.

■ İç mekan yaşam koşulları, doğal ışık, akustik konfor ve hava kalitesi optimize edilerek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yaşam alanı sunulmaktadır.

■ Yeşil binaların inşasında kullanılan malzemeler ve teknolojiler ile enerji, su ve kaynak verimliliği sağlanmakta; çevresel sürdürülebilirlik hedeflerine uygun projeler geliştirilmekte ve LEED sertifikasyon süreçleri desteklenmektedir.

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Programları

■ İnşaat sürecinden operasyon aşamasına kadar atık yönetimi stratejileri titizlikle uygulanmakta, ortaya çıkan atıklar etkin şekilde geri dönüştürülmektedir. İnşaat alanlarında Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği ve Atık Yönetimi Yönetmeliği kapsamında hafriyat ve bina molozları ayrıştırılmakta ve atık yönetimi işlemleri titizlikle gerçekleştirilmektedir.

■ Projelerde modüler sistemler tercih edilerek malzeme fazlalıkları önlenmekte, geri dönüştürülebilir ve yerel malzemeler kullanılarak sürdürülebilir yapı çözümleri sağlanmaktadır.

■ Her proje için atık yönetim planı oluşturulmakta, atıkların ayrıştırılması, toplanması ve geri dönüştürülmesi süreçleri bu plana uygun şekilde yönetilmektedir.

Su Tasarrufu

■ Projelerde su verimliliğini artırmak amacıyla düşük akışlı musluklar, su tasarruflu klozetler ve yağmur suyu toplama sistemleri kullanılmakta; gri su sistemleri ile suyun yeniden kullanımı sağlanmaktadır.

■ Peyzajda su ihtiyacı düşük, yerel bitki türleri tercih edilerek su tasarrufu desteklenmektedir.

■ Su tasarrufunu destekleyen uygulamalar arasında, su tasarruflu armatürlerin kullanımı yer almaktadır. Ayrıca, 30.000 metrekare üzeri inşaat alanına sahip projelerde gri su dönüşüm sistemleri; 1.000 m² üzerindeki projelerde ise yağmur suyu hasadı sistemleri kurulmaktadır.

Enerji Yön ve Akıllı Bina Teknolojileri

■ Sinpaş GYO, binalarında enerji yönetimi ve otomasyon sistemleri kullanarak enerji tasarrufunu maksimize etmekte, güvenlik ve izleme sistemleri ile binaların güvenliğini sağlamaktadır.

■ Yenilenebilir enerji entegrasyonu ile binaların enerji üretim süreçleri akıllı şebekelere entegre edilmekte, enerji kullanımı optimize edilmektedir.

■ Akıllı termostatlar, aydınlatma sistemleri ve hava kalitesi sensörleri gibi akıllı bina teknolojileri kullanılarak kullanıcı konforu artırılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.

Sosyal Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO, sosyal sürdürülebilirlik kapsamında çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve toplumun refahını artırmayı hedefliyoruz:

■ **Çalışan Hakları ve Refahı:** Çalışanlarımızın sağlığı ve güvenliği en önemli önceliklerimiz arasındadır. 2024 yılında, iş güvenliği eğitimleri ve çalışanlarımızın sağlık kontrollerini gerçekleştirdik. Ayrıca, çalışanlarımızın kariyer gelişimini desteklemek amacıyla çeşitli eğitim programları düzenledik.

■ **Toplumsal Katkı, Topluluk Entegrasyonu ve Sosyal Sorumluluk:** Sinpaş GYO olarak, topluma olan sorumluluğumuzu yerine getirmek amacıyla 2023 ve 2024 yılında, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında çeşitli sosyal sorumluluk projelerine destek verdik. 2025 yılında ise yerel topluluklarla iş birliği içinde daha fazla projeye katkı sağlamayı planlıyoruz. Projelerimizin bulunduğu bölgelerde topluluklarla entegre olmayı ve sosyal sorumluluk katkıları sunmayı amaçlayan çalışmalar yürütüyoruz. Bu kapsamda, yerel sanat etkinlikleri düzenliyor, kamusal alanları destekliyor ve eğitim ile sağlık hizmetlerine katkıda bulunuyoruz.

■ **Yerel iş gücünü desteklemek, sosyal tesisler inşa etmek ve toplulukların sosyal gelişimine katkı sağlamak amacıyla projeler geliştiriyoruz.** Örneğin, Sancaktepe bölgesinde projelerimize komşu alanlarda, kütüphane binası içeren 12.000 metrekarelik bir park alanının inşasına başladık; çalışmalarımız hızla devam etmektedir. Aynı bölgede, Ekim 2022'de inşaatına başladığımız 900 metrekarelik kreş binasını tamamlayarak hizmete açtık. Ayrıca, 2024 yılı Ocak ayı itibarıyla aynı bölgede inşasına başladığımız veterinerlik kompleksinin 1.350 metrekarelik kaba inşaatını tamamladık.

■ **Müşteri Memnuniyeti:** Müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak için sürekli olarak müşteri geri bildirimlerini değerlendiriyor ve hizmet kalitemizi iyileştirmek için gerekli adımları atıyoruz. 2023 yılında, müşteri memnuniyeti anketleri düzenleyerek hizmetlerimizi müşteri beklentilerine göre şekillendirdik. Satış sonrası, teslim sonrası, oturuma geçtikten sonra ve teknik destek süreçlerinin ardından düzenli periyotlarda anket çalışmalarımızı sürdürmeye devam ediyoruz. Bu sistematik geri bildirim mekanizması, müşteri deneyimini iyileştirmek ve hizmet kalitemizi sürekli olarak yükseltmek amacıyla hayata geçirilmektedir.

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Yönetişim Sürdürülebilirliği

Sinpaş GYO, yönetim sürdürülebilirliği kapsamında şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerlere büyük önem veriyoruz:

■ **Kurumsal Yönetim:** Sinpaş GYO olarak, güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyet gösteriyoruz. Yönetim kurulumuzun etkinliği ve bağımsızlığı, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşmamızda önemli bir rol oynamaktadır.

■ **Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik:** Faaliyetlerimizi şeffaf bir şekilde yürütüyor ve tüm paydaşlarımıza hesap verebilirlik ilkesine bağlı kalıyoruz. Sürdürülebilirlik yaklaşımımızı ve performansımızı paydaşlarımızla şeffaf bir şekilde paylaşmak için Küresel Raporlama İnisiyatifine (GRI) ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına (TSRS 1 ve 2) uygun „Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu“ üzerinde çalışıyoruz.

■ **Etik İlkeler:** İş yapış şeklimizde etik ilkeleri benimsemek ve bu ilkelere sadık kalmak temel prensiplerimizdendir. 2023 yılında başlayan ve 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de devam eden etik kurallarımıza uyumu artırmak için çalışanlarımız ve iş ortaklarımız için çeşitli farkındalık programları düzenledik.

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik konusunda belirli adımlar atmış ve çevresel, sosyal ve yönetim sürdürülebilirliği alanlarında önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Gelecekte, daha sistematik ve kapsamlı bir yaklaşımla sürdürülebilirlik performansını geliştirmeyi hedeflemekteyiz. Bu doğrultuda, çevresel etkilerimizi azaltmaya, toplumsal refahı artırmaya ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerimizi sürdürmeye devam edeceğiz.



I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO Sürdürülebilirlik Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO), sürdürülebilirliği iş stratejimizin merkezine koyarak, uzun vadeli değer yaratma hedefiyle faaliyetlerimizi sürdürmekteyiz. Şirketimizin sürdürülebilirlik yaklaşımı, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) alanlarında en iyi uygulamaları benimseyerek, paydaşlarımız ve topluma karşı sorumluluklarımızı yerine getirmeyi amaçlamaktadır.

Çevresel sürdürülebilirlik, faaliyetlerimizin her aşamasında dikkate aldığımız öncelikli bir konudur. Sinpaş GYO olarak, enerji verimliliğini artırmak, su kaynaklarını korumak, atık yönetimini optimize etmek ve karbon ayak izimizi azaltmak için çeşitli projeler ve yenilikçi çözümler geliştirmeyi hedefliyoruz. Çevre dostu projeler hayata geçirerek, doğal kaynakların korunmasına katkıda bulunuyoruz.

Toplumsal fayda sağlamak ve sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmek, Sinpaş GYO'nun temel değerlerindendir. Çalışanlarımızın güvenliği, sağlığı ve refahı için en yüksek standartları uygularken, toplumsal cinsiyet eşitliğini teşvik eden politikalar geliştiriyoruz. Eğitim ve sosyal sorumluluk projeleri ile toplumun çeşitli kesimlerine destek olmaya devam ediyoruz.

Kurumsal yönetim, şirketimizin şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerler çerçevesinde yönetilmesini sağlamaktadır. Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak için, paydaş katılımını ve sürekli iyileştirmeyi esas alan bir yönetim anlayışını benimsemektedir. Yönetim kurulumuz ve komitelerimiz, sürdürülebilirlik stratejilerimizin etkin bir şekilde uygulanmasını sağlamakta ve denetlemektedir.

Sinpaş GYO olarak, sürdürülebilirlik performansımızı sürekli olarak izleme ve raporlama yapma hedeflerinde planlamalarımızı güncelliyoruz. Paydaşlarımızla açık ve şeffaf bir iletişim kurarak, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşma yolunda iş birlikleri geliştirmeye önem veriyoruz. Gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakmak adına, sürdürülebilirlik taahhüdümüzü kararlılıkla sürdüreceğimizi beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"nde belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Sinpaş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmeye başlanmış olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamaların hayata geçirilmesi için çaba gösterilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Sürdürülebilirlik sekmesinde ve Faaliyet Raporlarında sunulmaktadır.

Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısındaki Sürdürülebilirlik Raporu sekmesinden ve KAP bildiri linkinden de ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimize ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP - <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonlarının bulunduğu sekmelerde bulunmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna KAP bildiri <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405257> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405256> bağlantılarından da ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Sinpaş GYO), günümüzün rekabetçi ve hızla değişen iş dünyasında, finansal performans kadar kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de kritik bir öneme sahip olduğunun farkındadır. Bu anlayışla, Sinpaş GYO, paydaşlarına sürdürülebilir değer yaratmayı temel hedeflerinden biri olarak benimsemiştir. Sinpaş GYO'nun itibarlı ve güçlü bir kuruluş olarak, pay sahipleri, yatırımcılar, müşteriler ve çalışanlar başta olmak üzere tüm sosyal paydaşları ve kamuoyu nezdinde güvenilir ve kurumsal bir duruş sergilemesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde sağlanmaktadır. Bu ilkelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesindeki amaç, şirketin tüm menfaat sahiplerinin güvenini pekiştirmektir.

Bu doğrultuda, Sinpaş GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar ışığında gerçekleştireceğini taahhüt eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Söz konusu raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu olan tüm kurumsal yönetim ilkelerine uymaktadır. Zorunlu olmayan ilkelere uygulanmayanların gerekçesi ise KAP linkindeki "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmesinde sunulan tabloların açıklama alanlarında belirtilmiştir.

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Etik Kurallar

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Faaliyet Standartları

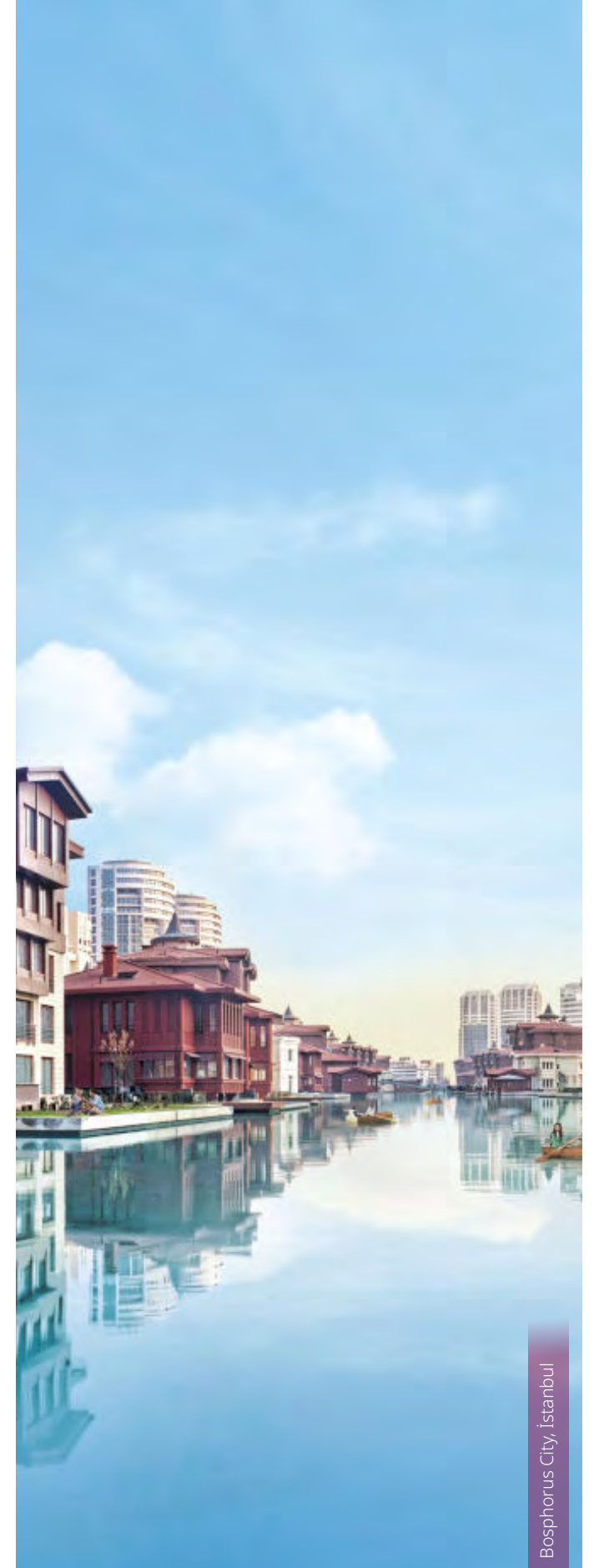
- Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Yönetim Kurulu

- Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Pay Sahipleri

- Sinpaş GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.



Bosphorus City, İstanbul

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik



Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte yönetime bildirilmelidir.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili

çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.

- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

I Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Sosyal Sorumluluk

- Sinpaş GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- Sinpaş GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- Sinpaş GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- Sinpaş GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Hediye Alınır Verilmesi

- İlişkide bulunan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/ maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Kurallara Uyum

- İstisnasız bütün Sinpaş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.
- Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunulur Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.



Bosphorus City, İstanbul

Kar Dağıtım Politikası

Sinpaş GYO A.Ş. Kar Dağıtım Politikası

Genel Esaslar

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi („Şirket“), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu („TTK“), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu („SPKn“), Sermaye Piyasası Kurulu’nun („SPK“) Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket’in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Kar Dağıtım Esasları

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50’sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır.

Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket’in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

** Kar Dağıtım Politikası, son dönemde yapılan yasal düzenlemelere uyum sağlamak amacıyla güncellenmiş olup, 2024 yılına ilişkin olarak Genel Kurul’un onayına sunulmak üzere yönetim kurulu kararı alınmıştır.*

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirilme Esasları

Yönetim Kurulu: Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir.

Esas sözleşmemiz uyarınca:

■ Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

■ Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler: Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır. İnsan Kaynakları Personelimiz tarafından düzenli yapılan piyasa araştırması sonuçları bu politikanın yürütülmesinde dikkate alınmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

Bağış Politikası

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır. Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

■ Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.

■ Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.

■ Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son konsolide bilanço aktif toplamının en az %1 ve üzerinde olması veya %1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.

■ Bu bağlamda, Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Şirketin 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemi içinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler:

21.930.940 TL

Üst Düzey Yöneticiler Listesi

Unvanı	Adı Soyadı	İş/Sektör Tecrübesi Yılı	Göreve Başlama	Görevden Ayrılma
Genel Müdür	Seba Gacemer	36	1.07.1991	Devam ediyor
Mali İşler Grup Başkanı	Dursun Yaşar Çamuralı	36	5.05.1990	Devam ediyor
Üretim Grup Başkanı	Mehmet Yavaş	35	20.07.1996	Devam ediyor
Satın Alma ve İdari İşler Grup Başkanı	Hakan İyigel	29	23.05.1995	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Özkan Öztürk	23	9.01.2001	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Ayşe Özgün	19	24.05.2005	Devam ediyor

İnsan Kaynakları

Şirketimizde 31.12.2024 tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında toplam çalışan sayısı yaklaşık 3700 kişidir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayımız 205 kişidir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 170 kişidir. 31 Aralık 2023: 183 kişidir.

Toplu Sözleşme Uygulamaları: Kuruluşumuzda toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Personele Sağlanan Haklar: Şirketimizin çalışanlarına İş Kanunu ve ilgili mevzuatlarda belirtilen haklar sağlanmıştır.

SINPAŞ GYO Genel Merkez Personel Sayısı

Çalışan Kadın/Erkek Sayısı	2020	2021	2022	2023	2024 Ocak-Mart	2024 Ocak-Haziran	2024 Ocak-Eylül	2024 Ocak-Aralık
Erkek	137	122	92	93	82	82	82	86
Kadın	79	84	66	67	65	63	63	64
Toplam	216	206	158	160	147	145	145	150

Çalışan Yaka Dağılımı	2020	2021	2022	2023	2024 Ocak Mart	2024 Ocak-Haziran	2024 Ocak-Eylül	2024 Ocak-Aralık
Mavi Yaka	23	21	20	17	12	13	13	14
Beyaz Yaka	193	185	138	143	135	132	132	136
Toplam	216	206	158	160	147	145	145	150



Queen Bomonti, İstanbul

EKONOMİK VERİLER

Ekonomiye İlişkin Veriler

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- GSYH 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,0 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,7 oranında artmıştır.
- Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 4,7 oranında, hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 2,0 oranında ve sanayi sektörü yüzde 1,4 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 6,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 3,9 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,6 oranında artmıştır.
- Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,8 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,7 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 4,2 oranında artmıştır.
- Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 3,0 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.

İstihdam

- 28 Şubat 2025 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2025 yılı Ocak ayında yüzde 8,4 seviyesinde gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 531 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,2 oldu.
- İşgücü 35 milyon 534 bin kişi, işgücüne katılım oranı yüzde 53,7 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- İşgücü 35 milyon 166 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 53,1 olarak gerçekleşti.
- İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 4 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,4 olarak gerçekleşti.
- Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 9 oldu.

Enflasyon

- 2025 yılı Şubat ayında TÜFE yüzde 2,27 oranında artmıştır. Şubat ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 3,07 puan azalarak yüzde 39,05 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Yüzde 3,17 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir.
- Yüzde 4,58 oranında artan Konut grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yüzde 3,05 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun diğeri temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,46 puan olarak gerçekleşmiştir.
- Yıllık enflasyona en büyük etki 9,79 puanla Konut, 8,97 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler ve 4,01 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Şubat ayında yüzde 1,80 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 0,25 oranında azalırken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 3,61 oranında artmıştır.
- Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 40,21 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 21,71, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 59,78 olarak gerçekleşmiştir.
- Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 2,76 puan azalışla yüzde 54,56 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Yİ-ÜFE Şubat ayında yüzde 2,12 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 25,21 olarak gerçekleşmiştir.
- Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Şubat ayında yüzde 2,24 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 24,76 olarak gerçekleşmiştir.
- Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,34 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 23,95 oranında artış göstermiştir.
- Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Şubat ayında yüzde 2,15 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 21,16 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- Enerji fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,98 oranında yükselmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 19,18 oranında artış kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

I Ekonomik Veriler

Sektörel Veriler

Yapı İzin İstatistikleri (Ekim-Aralık 2024)

- Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda yüzde 16,7, daire sayısı yüzde 17,4 ve yüz ölçümü %16,5 azaldı.
- Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüz ölçümü 52,4 milyon metrekare olurken, bunun 28,4 milyon metrekaresinin konut, 12,1 milyon metrekaresinin konut dışı ve 11,9 milyon metrekaresinin ise ortak kullanım alanı olduğu görüldü.
- Kullanma amacına göre en yüksek pay 36,6 milyon metrekareyle 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu. Bunu 4 milyon metrekareyle sanayi binaları ve depolar izledi.
- Belediyelerce verilen yapı kullanma izin belgelerinde bina sayısı, söz konusu çeyrekte 2023'ün aynı dönemine göre % 10,5, daire sayısı % 16,9 ve yüz ölçümü % 13,3 arttı.
- Bu yapıların toplam yüz ölçümü 42,4 milyon metrekare olarak hesaplanırken, bunun 23,5 milyon metrekaresini konut, 9,6 milyon metrekaresini konut dışı ve 9,2 milyon metrekaresini ortak kullanım alanları oluşturdu.
- Kullanma amacına göre en yüksek pay 30,2 milyon metrekareyle 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu. Bunu 2,9 milyon metrekareyle sanayi binaları ve depolar takip etti.

Konut Fiyat Endeksi (KFE) – Aralık 2024

Aralık 2024'te konut fiyatları nominal olarak yükselirken, enflasyondan arındırılmış reel fiyatlar düştü. Ankara'da yıllık bazda en yüksek fiyat artışı görülürken, İzmir'de aylık artış sınırlı kaldı.

- KFE, Aralık 2024'te bir önceki aya göre %2,0 artarak 158,5 seviyesine ulaştı.
- Yıllık bazda nominal olarak %29,4 artarken, reel olarak %10,4 azaldı.

Büyük Şehirlerdeki KFE Değişimleri:

- İstanbul: Aylık %2,1, yıllık %26,3 artış
- Ankara: Aylık %2,0, yıllık %34,4 artış
- İzmir: Aylık %0,4, yıllık %25,2 artış

Konut Fiyat Endeksi (KFE) – Ocak 2025

Konut fiyatları nominal olarak yükselirken, enflasyondan arındırılmış reel fiyatlar düşüş gösterdi. Ankara'da yıllık bazda en yüksek fiyat artışı kaydedilirken, İstanbul ve İzmir'de benzer oranlarda yıllık artış gözlemlendi.

- KFE, Ocak 2025'te bir önceki aya göre %4,7 artarak 165,9 seviyesine ulaştı.
- Yıllık bazda nominal olarak %31,9 artarken, reel olarak %7,2 azaldı.

Büyük Şehirlerdeki KFE Değişimleri:

- İstanbul: Aylık %3,0, yıllık %29,6 artış
- Ankara: Aylık %5,7, yıllık %36,6 artış
- İzmir: Aylık %4,9, yıllık %29,6 artış

Ocak-Aralık 2024 Konut Satışları:

2024 yılında Türkiye genelinde konut satışlarında önemli bir artış yaşanırken, yabancılara konut satışları ve ipotekli konut satışları azaldı. İstanbul, Ankara ve İzmir en fazla satışın gerçekleştiği iller olurken, en az satış Ardahan, Hakkari ve Bayburt'ta görüldü. İlk el ve ikinci el konut satışlarında güçlü artışlar kaydedildi.

■ **Ocak-Aralık 2024 döneminde konut satışları, bir önceki yıla göre %20,6 artarak 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşti.**

■ **En fazla satış yapılan iller:**

İstanbul: 239 bin 213 konut
Ankara: 134 bin 46 konut
İzmir: 80 bin 398 konut

■ **En az satış yapılan iller:**

Ardahan: 755 konut
Hakkari: 958 konut
Bayburt: 998 konut

■ **Yabancılara Konut Satışı:**
Yıllık bazda %32,1 azalarak 23 bin 781 konut satıldı.

■ **Toplam satışlar içindeki payı:** %1,6

■ **En fazla yabancıya konut satışı yapılan iller:**

İstanbul: 8 bin 416
Antalya: 8 bin 223
Mersin: 2 bin 112

■ **En fazla konut satın alan yabancı uyruklar:**

Rusya: 4 bin 867
İran: 2 bin 166
Ukrayna: 1.631

■ **Aralık 2024'te yabancılara konut satışı**
%17,2 artarak 2 bin 418 oldu.

■ **İpotekli Konut Satışları: Aralık 2024'te %285,3 artarak 23 bin 277 oldu. Ocak-Aralık 2024 döneminde %10,8 azalarak 158 bin 486 oldu.**

■ **Toplam satışlar içindeki payı:**

Aralık 2024: %10,9
2024 genelinde: %10,7

■ **İlk el ipotekli satışlar:**

Aralık 2024: 5 bin 980
2024 genelinde: 38 bin 62

İlk El ve İkinci El Konut Satışları:

■ **İlk el satışlar:**

Aralık 2024'te
%49,5 artarak 76 bin 629 oldu.

2024 genelinde
%27,6 artarak 484 bin 461 oldu.

Toplam satışlar içindeki payı: %32,8

■ **İkinci el satışlar:**

Aralık 2024'te
%55,7 artarak 136 bin 8 oldu.

2024 genelinde %17,4
artarak 993 bin 564 oldu.

Diğer Konut Satışları:

Aralık 2024'te
%42,9 artarak 189 bin 360 oldu.

2024 genelinde
%25,9 artarak 1 milyon 319 bin 539 oldu.

Ocak 2025 Konut Satış İstatistikleri

■ **Toplam konut satışı:** Ocak 2025'te Türkiye genelinde 112.173 adet konut satıldı.

■ **Yıllık değişim:**
%39,7 artış (2024 Ocak: 80.308 adet)

■ **Aylık değişim:**
%47,2 düşüş (2024 Aralık: 212.637 adet)

Bölgesel Dağılım

■ **İstanbul:** 18.912 adet (%16,9 pay, yıllık %40,9 artış)

■ **Ankara:** 10.158 adet (%9,1 pay, yıllık %51,4 artış)

■ **İzmir:** 6.634 adet (%5,9 pay, yıllık %60,6 artış)

■ **En düşük satış:** Ardahan (39 konut)

Satış Türlerine Göre Değişim

■ **İpotekli konut satışları:**
16.726 adet (Yıllık %183 artış, Aylık %28 düşüş)

■ **Diğer satışlar:**
95.447 adet (Yıllık %28 artış, Aylık %50 düşüş)

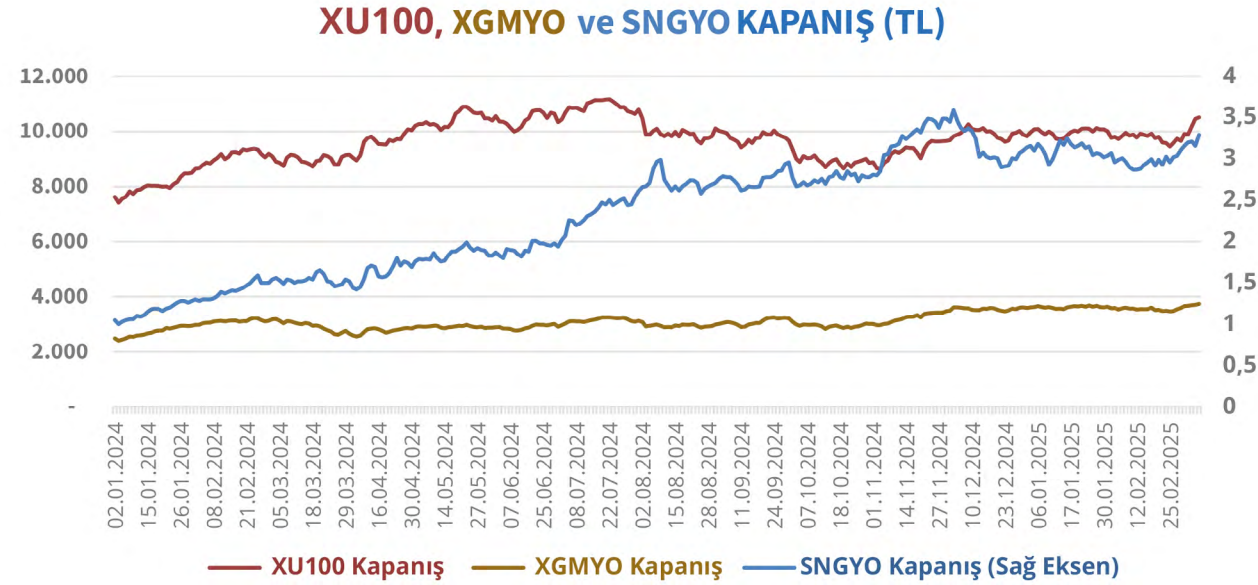
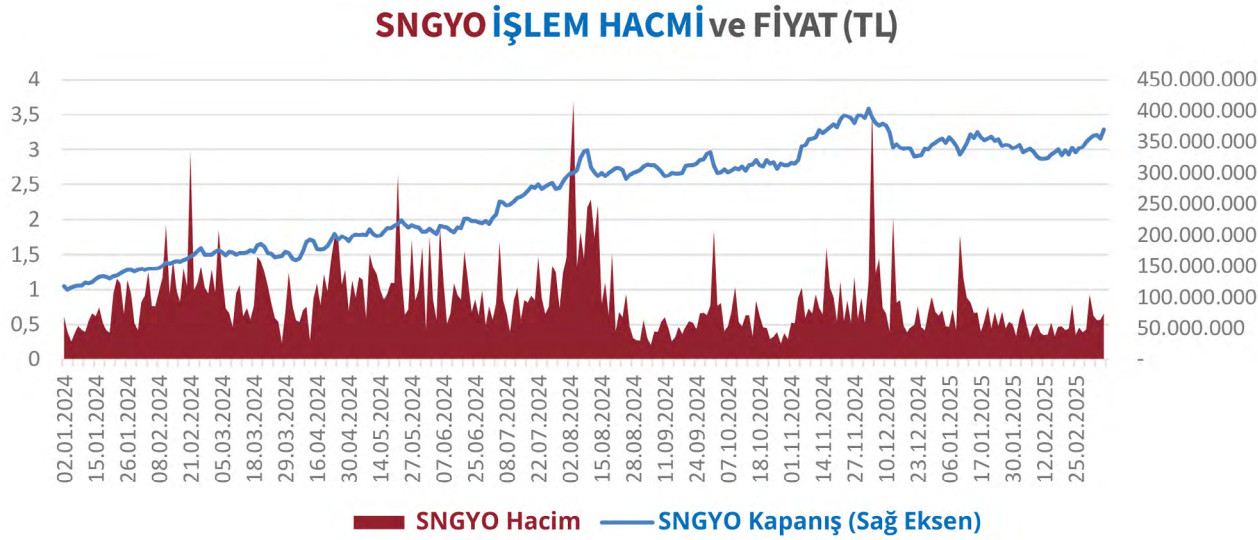
Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Finansal Tablo Özetleri

SİNPAŞ GYO A.Ş.	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	12.571.326.607	11.831.291.179
Duran Varlıklar	48.951.687.751	46.500.048.075
Toplam Varlıklar	61.523.014.358	58.331.339.254
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	3.389.849.154	2.490.719.974
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	13.318.449.287	15.350.795.399
Özkaynaklar	44.814.715.917	40.489.823.881
Toplam Kaynaklar	61.523.014.358	58.331.339.254
Net Dönem Karı	5.233.125.499	1.687.802.096
	1 Ocak - 31.12.2024	1 Ocak - 31.12.2023
Hasılat	13.366.704.258	2.456.346.351

Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

SNGYO hisse fiyatının BİST 100 (XU100) ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



BIST KODU: SNGYO

Halka Açıklık Oranı: %54,23

REUTERS KODU: SNGYO.IS	29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri: 4.095.000.000 TL
BLOOMBERG KODU: SNGYO.TI	31.12.2024 Tarihinde Piyasa Değeri: 12.560.000.000 TL
Halka Arz Tarihi: 14-15 Haziran 2007	11.03.2025 Tarihinde Piyasa Değeri: 13.240.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: 22.06.2007	Kurumsal Yatırımcı Oranı: %13,89 (11.11.2024)
Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 100.522.145 TL	Kurumsal Yatırımcı Oranı: %14,72 (30.09.2024)
(02.01.2024 – 31.12.2024 Dönemi)	Kurumsal Yatırımcı Oranı: %14,30 (11.03.2025)

Finansal Olmayan Riskler

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, sadece finansal performansımızı değil, aynı zamanda operasyonlarımızı etkileyebilecek finansal olmayan riskleri de titizlikle değerlendiriyoruz. Dikkate aldığımız başlıca finansal olmayan riskler ve bunlara karşı aldığımız önlemler aşağıda özetlenmiştir.

Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri

■ **İmar ve İnşaat Kanunları:** Gayrimenkul projelerimiz, imar ve inşaat mevzuatlarına tabidir. Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, projelerin planlanması ve uygulanmasında gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Bu riskleri yönetmek için, yasal uyum süreçlerimizi sürekli olarak güncelliyor ve ilgili kamu kurumlarıyla yakın işbirliği içinde çalışıyoruz.

■ **Çevre Düzenlemeleri:** Çevre koruma ile ilgili artan düzenlemeler, projelerimizin planlanması ve uygulanmasında ek yükümlülükler getirebilir. Çevresel etki değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik stratejilerimizle bu riskleri minimize ediyoruz.

Çevresel Riskler

■ **İklim Değişikliği:** Artan doğal afetler, sel, kuraklık gibi çevresel riskler, projelerimizin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini etkileyebilir. Proje planlamalarımızda bu riskleri dikkate alarak gerekli önlemleri alıyoruz.

■ **Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED):** Projelerimizin çevresel etkilerini minimize etmek için ÇED süreçlerini titizlikle yürütüyoruz.

Sosyal Riskler

■ **Toplumsal Kabul:** Projelerimizin yerel halk tarafından kabul görmemesi, protestolar veya hukuki itirazlarla sonuçlanabilir. Toplumsal kabulü artırmak için projelerimiz hakkında halkı bilgilendirici toplantılar düzenliyor ve katılımcı bir yaklaşım benimsiyoruz.

■ **İş Gücü ve Çalışan Memnuniyeti:** Nitelikli iş gücü bulma ve çalışan memnuniyetini sağlama, iş gücü verimliliğini doğrudan etkiler. Çalışanlarımızın gelişimini desteklemek ve motivasyonlarını artırmak için eğitim programları ve kariyer gelişim fırsatları sunuyoruz.

Operasyonel Riskler

■ **Proje Yönetimi:** Zamanında teslimat, bütçe aşımı, tedarik zinciri problemleri gibi operasyonel riskler projelerimizin karlılığını ve itibarını etkileyebilir. Etkin proje yönetimi süreçlerimiz ve risk değerlendirme mekanizmalarımız ile bu riskleri minimize ediyoruz.

■ **Teknolojik Riskler:** Dijital dönüşüm sürecinde yaşanabilecek teknik aksaklıklar, veri güvenliği ihlalleri gibi riskler operasyonlarımızı aksatabilir. Güçlü bir bilgi teknolojileri altyapısı ve siber güvenlik önlemleri ile bu riskleri yönetiyoruz.

Sürdürülebilirlik Riskleri

■ **ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetim) Performansı:** Sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluksağlanmadığında, yatırımcıların ilgisi azalabilir ve finansman kaynakları sınırlanabilir. Sürdürülebilirlik stratejilerimizi ve ESG performansımızı sürekli olarak iyileştiriyoruz.

■ **Enerji Verimliliği:** Binalarımızın enerji verimliliğini artırmak için gerekli yatırımları yapıyor ve uzun vadeli tasarruf sağlıyoruz.

Pazar ve Rekabet Riskleri

■ **Pazar Talebi:** Ekonomik dalgalanmalar, müşteri taleplerindeki değişiklikler, demografik trendler gibi faktörler gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Pazar araştırmaları ve esnek stratejilerimiz ile bu riskleri yönetiyoruz.

■ **Rekabet:** Sektördeki rekabetin artması, fiyatlandırma stratejilerini ve kar marjlarını etkileyebilir. Rekabet avantajımızı korumak için yenilikçi projeler geliştiriyor ve müşteri memnuniyetine odaklanıyoruz.

Bu unsurlar dikkate alındığında, şirketimizin finansal olmayan risklerini etkin bir şekilde yönetmesi, uzun vadeli başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu risklere karşı aldığımız önlemler ve stratejiler, faaliyetlerimizi daha güvenli ve sürdürülebilir kılmaktadır.

Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler

Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri

2024 yılının dördüncü çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2024 tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşamalar aşağıda gösterilmektedir.

Devam Eden Projeler	Satışa Başlama Tarihi	İnşaat Başlama Tarihi	Tesim Tarihi	Tamamlanma Oranı	Satılabilir Toplam Proje Büyüklüğü Alanı Metrekare (M2)
SAKLI KORU	1.01.2023	15.08.2023	31.12.2027	19%	54.584
TABİAT VİLLALARI	1.01.2023	27.08.2024	31.12.2027	5,39%	19.125
BOULEVARD FİNANSŞEHİR	8.04.2023	1.06.2023	31.12.2025	37,48%	13.356
METROLİFE PREMIUM	5.03.2023	15.04.2023	30.06.2026	28,51%	22.438
KORU AURA	14.02.2021	24.05.2022	30.06.2025	60,64%	74.278
BOULEVARD ÇANKAYA 1. ETAP	15.03.2021	1.01.2021	1.10.2024	100%	60.318

01.01.2024 – 31.12.2024 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adeti

Şirketimize ait projelerde 2024 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla 491 adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

Proje Adı	Teslim Adedi
Altınoran Projesi	27
Aquacity Projesi	4
Bosphoruscity Projesi	8
Boulevard Çankaya Projesi	170
Bursa Modern Projesi	42
Çankaya Ege Vadisi Projesi	37
Egeboyu Projesi	2
Finansşehir Palace Projesi	7
Finansşehir Park Projesi	5
Finansşehir Park Yaşam Projesi	36
Finansşehir Time Projesi	5
Gökorman Ümraniye Projesi	2
İnceklife Blue Rezidans Projesi	6
İnceklife Green Projesi	3
İnceklife Projesi	2
İstanbul Sarayları Projesi	22
Marina Towers Projesi	1
Ottomare Projesi	1
Queen Central Park Bomonti Projesi	23
Sancaktepe Aydos Projesi	2
Sinpaş Oksijen Projesi	86
Toplam Teslim Edilen Ünite Sayısı	491

Sinpaş GYO Kira Portföyü 31.12.2024

Kira Gelir Türü	Proje Adı	Kira Geliri (TL)
Ticari Alan Kira Gelirleri	İstanbul Sarayları Projesi	-2.620.639,71
	Bursa Modern Projesi	-5.783.345,65
	Egeboyu Projesi	-2.302.386,23
	Egeyakası Projesi	-1.068.974,09
	İnceklife Blue Rezidans Projesi	-3.326.985,03
	I-Tower Projesi	-13.202.930,15
	GOP Uğur Mumcu Mağazası	-3.720.327,28
	Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark	-1.176.271,95
	Sancaktepe Aydos Projesi	-11.325.227,72
	Queen Central Park Bomonti Projesi	-1.149.957,06
	Çankaya Ege Vadisi Projesi	-1.752.289,62
	Gökorman Ümraniye Projesi	-1.052.377,92
	Metrolife Projesi	-46.661.251,84
	Ottomare Projesi	-3.322.026,51
	Altınoran Agora Çarşı Projesi	-8.900.684,71
Toplam Kira Geliri	Finansşehir Park Prj.2435 A 17	-25.766,54
	Beykoz Kanlıca 121 A 12-119 P Projesi	-431.177,57
Toplam Kira Geliri		-107.822.619,58



Yatırım Stratejisi

Şirketimizin ana yatırım stratejisi gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projeleri geliştirmektir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir.

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin beğenisini kazanabilmektedir. Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

Proje Geliştirme Süreci

Şirketimizin proje geliştirme süreci; arazinin alımı ve geliştirilmesi, proje geliştirme, satış ve pazarlama, inşaat ve teslim aşamalarından oluşmaktadır.



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi:

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek arsalar sürekli olarak takip edilmektedir.

Diğer yandan Şirketimize arsa sahipleri ve piyasada faaliyet gösteren emlak acentelerinden de önemli miktarda arsa teklifleri iletilmektedir. Arazi alımına karar verilirken yasal dokümanlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve idari mercilerle imar ve diğer hususlar kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir. Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerlendirme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerlendirme şirketlerinden alınan değerlendirme raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilir.

Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

Proje Geliştirme:

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaatı ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

Satış ve Pazarlama / İnşaat:

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle inşaat süresine yayılan bir ödeme planı teklif edilmekte ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldırabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

Teslim:

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece sitede yaşam başlamaktadır.

PORTFÖYDEKİ BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ*

PROJE	ADA	PARSEL	NİTELİK	ADET	DEĞERİ TL	AÇIKLAMA
1 i-TOWERS“	1157	3	Dükkan Rezidans	14	261.244.000	
2 Altınoran Snowland ve Extremeland“	29635 29635	7 8	Mesken İşyeri	2	980.000.000	
3 Aydos Country“	9006	3	Dükkan Konut	12	33.7124.000	
4 Bina	5514	6	İşyeri		130.430.000	
5 Boulevard Finansşehir	2435	5	Konut Ofis/İşyeri	118	735.402.186	
6 Bursa Modern	301 302 7727	12-13-21 26 5-8 1	Konut Dükkan Otopark	5 38 79	226.750.000	
7 Ege Vadisi	29355	1	Konut Dükkan	210	3.230.865.000	
8 Ege Yakası	801	27	Rezidans Dükkan	9	45.730.000	
9 Finansşehir Park Yaşam	2435	15	Konut	12	287.227.000	
10 Finansşehir Time & Park	2435	17	Konut Dükkan	16	312.309.000	
11 Gökorman		6785 7392	Konut Ofis/İşyeri	10	76.273.000	
12 İncek Green Life	63305	1	Konut	3	35.235.000	
13 İncek Life Blue	63306		Konut İşyeri	15	211.460.000	
14 Koru Aura	2432	11	Konut Ofis/İşyeri	525	5694645000	Kat Karşılığı %60 Sinpaş GYO
15 Marina Ankara Marina Towers	29634	5 - 7	Mesken İşyeri	19 + 1	388.755.000	
16 Metrolife Premium	6372 6373	25 21	Konut Ofis/İşyeri	246	718.627.000	Kat Karşılığı %68 Sinpaş GYO
17 Ottomare Suites			Dükkan“	1	95.100.000	

* 31.12.2024 Tarihli Expertiz Raporları

PORTFÖYDEKİ BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ*

PROJE	ADA	PARSEL	NİTELİK	ADET	DEĞERİ TL	AÇIKLAMA
18 Queen Central Park Bomonti	994	54-55-56-57	Mesken Ofis/İşyeri	39	782.272.322	
19 Saklı Koru	801	33	Konut Ofis/İşyeri	507	2.169.495.120	
20 Sinpaş Aqua City 2010	0	1958	Konut	8	95.070.000	
21 Sinpaş Bosphorus City	800	4	Mesken Dükkan	7	36.145.000	
22 Sinpaş Boulevard	29634	6	Mesken Dükkan	1456	8.953.551.000	
23 Sinpaş Egeboyu	6258	25	Dükkan Konut	7	83.865.000	
24 Sinpaş İstanbul Sarayları	801	21	Dükkan Konut	24	142.494.000	
25 Sinpaş Köyceğiz	7056	1	Mesken	2	50.140.000	
26 Sinpaş Lagün	8243	6	Konut	1	20.981.000	
27 Sinpaş Liva	7224	9	Konut	1	14000000	
28 Sinpaş Metrolife	0	1991	Mesken Ofis/İşyeri	47	1.877.188.000	
29 Sinpaş Oksijen	29634	4	Mesken		545.857.000	
30 Sinpaş Palas	2436	6	Konut	5	112122000	
31 Tabiat Villaları	121	1	Proje Konut	45	313670216	Kat Karşılığı %70 Sinpaş GYO
32 Taşınmaz	121	12-119	Taşınmaz	2	31.935.000	
33 Güneypark Küme Evler	29634	3	Konut	192	1.415.913.000	
34 Güneypark Küme Evler	29634	2	Konut	147	1.342.476.000	
35 Güneypark Küme Evler	29634	10	Mesken Dükkan	81	1.273.310.000	
36 Çorlu Asmalıpark	2490	3	Dükkan Mesken	4 4	72160000	
				TOPLAM	33.099.820.844 TL	

* 31.12.2024 Tarihli Expertiz Raporları

PORTFÖYDEKİ ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ*

ARSALAR	NİTELİK	ADA	PARSEL	DEĞERİ TL
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	29635 29900	2-4-5-6-9-11 2	7.348.802.880
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	44638 63303 63304 63306	4-5 2-5 1 1	71.875.500
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi**	Arsa	29284	2	2.284.512.000
Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenidoğan Mahallesi	Arsa	142	33	480.190.000
İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi	Arsa	2760	23	3.060.000.000
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	Arsa	801	34	122.950.000
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	Arsa	800	5	38.772.780
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi	Arsa	2432 2434 2437 2433	5-6-7-8 2 3 4-5-6-7	2.718.478.544
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi	Arsa	2434	11	233.255.000
TOPLAM			TL	16.358.836.704

*31.12.2024 Tarihli Expertiz Raporları,**Hasılat Paylaşım. % 45'i Sinpaş GYO'ya ait.

Arsalar + Projeler Portföy Değeri

33.099.820.844 TL

+

16.358.836.704 TL

=

49.458.657.548 TL

SINPAŞ GYO PORTFÖY DEĞERİ

Birim Tipi

Ekspertiz Değeri TL
31.12.2024

Arsa 15.102.355.104 TL

Konut 24.507.139.120 TL

Ticari Alan 4.902.992.020 TL

Diğer (Otopark, Spor, Kayak Merkezi vb.) 1.055.835.000 TL

Sinpaş GYO Payı – TOPLAM Ekspertiz Değeri 45.568.321.244

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'daki
Sinpaş GYO Payı (%65,20) 17.265.079.316 TL

TOPLAM

62.833.400.560 TL

Projelerimiz hakkında hazırlanmış olan değerleme raporlarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısında şirket bilgileri sayfasındaki "Değerleme Raporları" sekmesinden ulaşılabilir. Ayrıca şirketimizin kurumsal web sitesi Yatırımcı İlişkileri sayfasında Değerleme Raporları | Sinpaş GYO (sinpasgyo.com) linkinde de değerleme raporlarımız yer almaktadır.

Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Bursa Modern

Bursa'nın uluslararası ödüllü ilk ve tek konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor.

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomans, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor. Bursa Modern, sakinlerine, 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m2 gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanlarıyla sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunuyor. Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren Bursa Modern'de, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan bir festival meydanı var. 156 bin 856 m2'lik bir arsa üzerine kurulan proje, European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje Ödülü'nün de sahibi.

Bursa Modern (Osmangazi – Bursa) projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmiştir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
1.517 Konut – 39 Ticari Ünite

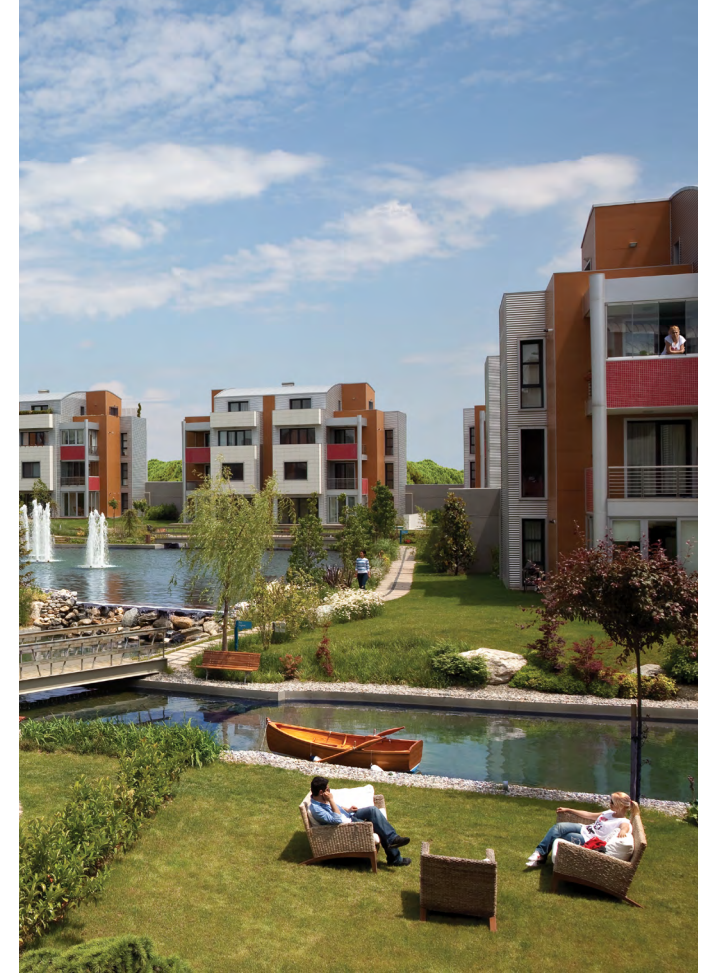
Toplam Arsa Alanı:
232.000 m²

Toplam Satılabilir Alan:
214.150 m²

Konum:
Demirtaş – BURSA



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Lagün

Phuket adası Laguna bölgesinden ilham alarak İstanbul Sancaktepe'de 136 bin m2 alanda hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m2'den 749 m2'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde "Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti" seçilmiştir.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
2.825 Konut – 33 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı:
182.786 m²

Toplam Satılabilir Alan:
137.017 m²

Konum:
Sancaktepe – İstanbul

Teslim Tarihi:
2009



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Bosphorus City

Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazi'nin ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazi'nin tüm doğal ve tarihî değerleri yeniden yorumlanmış; geleneksel mimari eşliğinde modern yaşam, bugünün koşullarına uyarlanmıştır.

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazi boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m2 büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazi'ndeki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m2 arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m2'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m2'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır.

Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Aqua City 2010

İstanbul, Çekmeköy'de geliştirilen Aqua City 2010'da evler isimlerini Likya, Karya ve Frigya Evleri gibi, Antik Çağ Anadolu'sunda kurulmuş ve yaşamlarını su kenarlarında sürdürmüş medeniyetlerden almaktadır. Modern bir yaşam için tasarlanan Aqua City 2010'da, her biri göl manzaralı, 56 metrekareden 288 metrekareye kadar 63 farklı daire seçeneği bulunmaktadır. Aqua City 2010'da tüm evlerin ana yaşam alanları yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakmaktadır.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
1.118

Toplam Arsa Alanı:
56.293 m²

Toplam Satılabilir Alan:
121.668 m²

Konum:
Çekmeköy – İstanbul

Teslim Tarihi:
2012



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



İstanbul Sarayları

Sinpaş GYO'nun İstanbul Küçükçekmece'de geliştirdiği İstanbul Sarayları, şehre yüzyıllar boyu hükmeden İstanbul saraylarından ve çevresindeki semtlerden esinlenilerek modern mimariyle ve özel peyzaj anlayışı ile yeniden yorumlanmıştır.

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır. Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümalar, gibi saraylar şehrine çağırın mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
1.206 Konut – 15 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı:
124.201 m²

Toplam Satılabilir Alan:
173.211 m²

Konum:
Küçükçekmece – İstanbul

Teslim Tarihi:
2013



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Liva

İstanbul, Çekmeköy'de geliştirilen Aqua City 2010'da evler isimlerini Likya, Karya ve Frigya Evleri gibi, Antik Çağ Anadolu'sunda kurulmuş ve yaşamlarını su kenarlarında sürdürmüş medeniyetlerden almaktadır. Modern bir yaşam için tasarlanan Aqua City 2010'da, her biri göl manzaralı, 56 metrekareden 288 metrekareye kadar 63 farklı daire seçeneği bulunmaktadır. Aqua City 2010'da tüm evlerin ana yaşam alanları yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakmaktadır.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
875 Konut

Toplam Arsa Alanı:
52.250 m²

Toplam Satılabilir Alan:
98.605,68 m²

Konum:
Sultanbeyli – İstanbul

Teslim Tarihi:
2015



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Egeboyu

Ege'nin doğal, mimari ve estetik güzelliklerini İstanbullularla buluşturan EgeBoy, kentten kopmadan tatil beldesi huzurunu arayanlar için eşsiz bir proje. Cumbalı taş evler, ahşap panjurlar, geniş balkonlar ve avlular, EgeBoy projesiyle İstanbullular için gerçeğe dönüşüyor.

İstanbul'un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe'de, Sinpaş GYO'nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoy projesi, Sinpaş GYO'nun özgün konsept anlayışının etkileyici bir ürünü olarak hayata geçti.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
672 + 31 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı:
40.548m²

Toplam Satılabilir Alan:
75.430 m²

Konum:
Sancaktepe – İstanbul

Teslim Tarihi:
2014



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



İncek Life

Ankara'yı yeni bir hayata taşıyan İncek Life projesi, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alarak tasarlandı. Mavisiyle hayatınıza dinginlik, yeşiliyle huzur getirecek bu özel proje; şehrin stresinden tamamen uzak, doğayla iç içe bir yaşam sunuyor.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve ayrıcalıklı sosyal yaşamı ile Ankara'nın en değerli projelerinden.

İncek Life projesine komşu park, sportif ve sosyal olanakları, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu yollarıyla her yaşta bireyin zevkine hitap ediyor.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
875 Konut

Toplam Arsa Alanı:
52.250 m²

Toplam Satılabilir Alan:
98.605,68 m²

Konum:
Sultanbeyli – İstanbul

Teslim Tarihi:
2015



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Ege Yakası

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Avrupa Yakası'nın parlayan yıldızı Atakent'te yükseliyor.

Cumbalı ve panjurlu sınırsız taş evleriyle, kış bahçeleriyle, geniş balkonlarıyla Ege mimarisinin modern mimariyle yorumlandığı Ege Yakası, 365 gün tatil tadında bir yaşam sunuyor. Egeli yemyeşil ağaçları, birbirinden renkli çiçekleriyle süslenmiş peyzajı ve Ege'ye dair şaşırtıcı pek çok özelliğiyle Ege Yakası butik bir proje olmasıyla da dikkat çekiyor.

Ege Yakası sakinleri, lavanta ve biberiye kokularının arasında gezinti yapabilecek, hobi bahçelerinde kendi meyve sebzelerini yetiştirebilecekler. Kısacası Ege Yakası, Ege'nin doya doya yaşanabileceği doğal bir yaşam sunuyor.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
554 Konut – 12 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı:
41.844 m²

Toplam Satılabilir Alan:
66.799 m²

Konum:
Küçükçekmece – İSTANBUL

Teslim Tarihi:
2016 – 2017



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



İncek Blue

İncek Life, bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara'nın kişilik sahibi özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanmıştır. 5 farklı tip blok ve 2 farklı tip villa seçeneğiyle Sinpaş GYO İncek Life, zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve zengin sosyal yaşamıyla Ankara'ya geleceği şimdiden sunuyor. Ankaralıların yoğun ilgisi ile hızla tükenen proje Ankara'nın en kıymetli noktasında, mavi ve yeşilin birleştiği yerde konumlanıyor.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
225 Konut – 12 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı:
25.494 m²

Konum:
İncek – ANKARA

Teslim Tarihi:
2016



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



İncek Green

İncek Green, Sinpaş GYO'nun İncek Dünyası projelerinin en uç noktasında yer alıyor. Bu özel proje, Sinpaş'ın peyzaj ve su kullanımının en güzel örneklerinden biri.

İncek Green'in komşu parkında Sinpaş GYO'nun önemli uygulamalarından biri olan çeşitli yaş gruplarına göre düzenlenmiş ve çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri hem yaratıcı hem klasik çocuk oyun alanları yerleştirilmiş durumda.

Proje, Ankara evlerinin modern mimariyle yorumlanmasıyla karakteristik ve özgün bir atmosfere sahip.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
140 Konut

Toplam Arsa Alanı:
8.456 m²

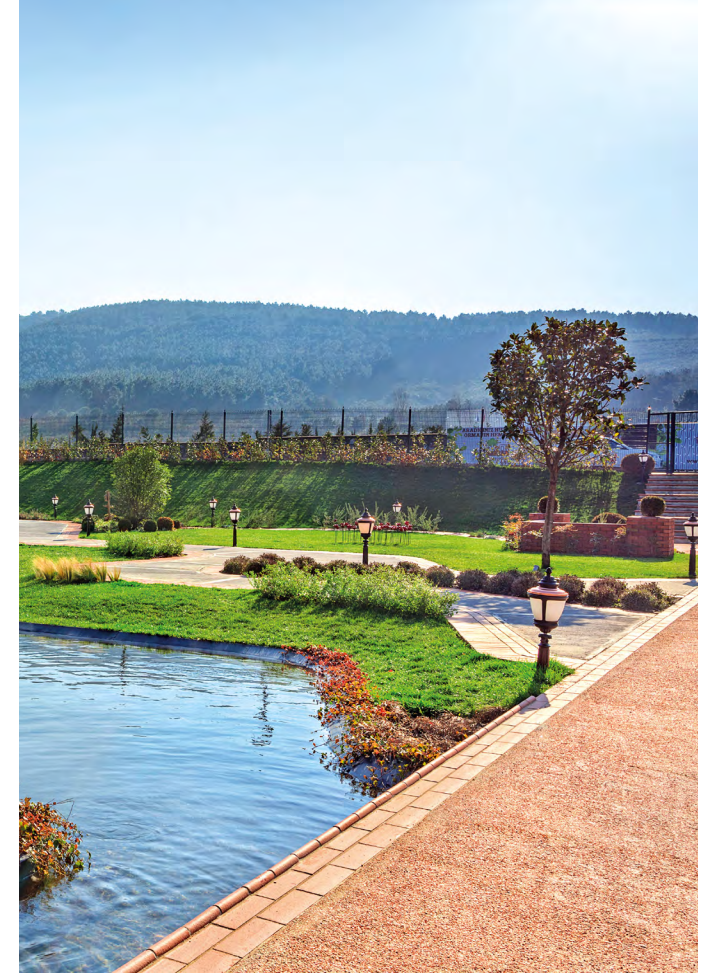
Toplam Satılabilir Alan:
18.063 m²

Konum:
İncek – ANKARA

Teslim Tarihi:
2016



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Aydos Country

İstanbul'da, Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocukların güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam var. Projede Aydos Ormanı'nın oksijeninden daha fazla yararlanılması için tasarlanan geniş balkonlar, istenildiğinde kış bahçesine dönüştürülebiliyor. Proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ön plana çıkıyor. Proje, European Property Awards Aydos Country- En İyi Web Sitesi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü, Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi ödülleri de sahip.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
900 Konut – 23 Ticari Alan

Toplam Arsa Alanı:
50.100 m²

Toplam Satılabilir Alan:
117.745 m²

Konum:
Sancaktepe – İstanbul

Teslim Tarihi:
Mayıs 2017



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Köyceğiz

Köy yaşamının huzurundan esinlenerek tasarlanan Köyceğiz, 2500 m2'lik bir biyolojik gölet etrafında butik bir proje olarak geliştirildi. Doğal yaşam konsepti ile modern, şehirli yaşamın tüm olanaklarını sunan proje Sancaktepe'de 26 bin m2 'lik arazi üzerinde konumlandırılıyor. Toplamda 291 konuttan oluşan proje doğal yaşam konsepti, meyve bahçeleri ve orta kahvesi, az katlı mimarisi, sosyal alanları ve doğal atmosferi ile diğer projelerden ayrışıyor. Yaşamın başladığı projede çınar ağaçları, taş dokusu, kahvesi, çeşmesi, köy meydanı, mis kokulu meyve bahçeleri ile ev sahipleri güneyde yaşar gibi sunulan atmosferin tadını çıkartıyorlar.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
291 konut

Toplam Arsa Alanı:
26.000 m²

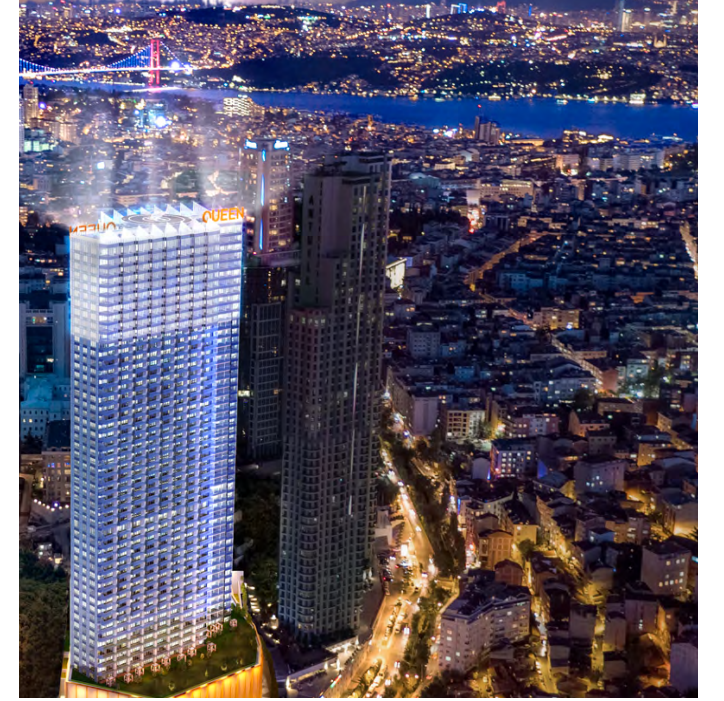
Toplam Satılabilir Alan:
43.292,00 m²

Konum:
Sancaktepe – İSTANBUL

Teslim Tarihi:
2016



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Queen Bomonti

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de konumlanan Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olarak öne çıkıyor. Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Şehrin tam kalbinde yeşillikler içinde güvenle yaşanabilecek benzersiz bir yaşam alanı sunan Queen Bomonti, şehir parkının içinde bulunan yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, streetball alanı, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekânıyla hem şehri hem doğayı doya doya yaşayabilme imkânı veriyor.

Taçlı mimarisi, tamamı geniş balkonlu konutları, 48. katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım Crown Lounge ve Highlife temalı evleriyle dikkat çeken Queen Bomonti, benzersiz lokasyonu ile de yatırımcılarına avantaj sağlıyor.

15 bin 335 m2 'lik bir alanda bulunan projenin uluslararası alanda aldığı ödülleri ise şunlar: European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Konut Geliştirme, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Kule Mimarisi, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Central Park Bomonti- En İyi Web Sitesi.

Proje Tipi:
Rezidans

Toplam Ünite Sayısı:
684 Konut – 3 Ticari Alan (Sinpaş GYO payı)

Toplam Arsa Alanı:
63.213 m² (Sinpaş GYO payı)

Konum:
Bomonti – İstanbul

Teslim Tarihi:
Mayıs 2015



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)

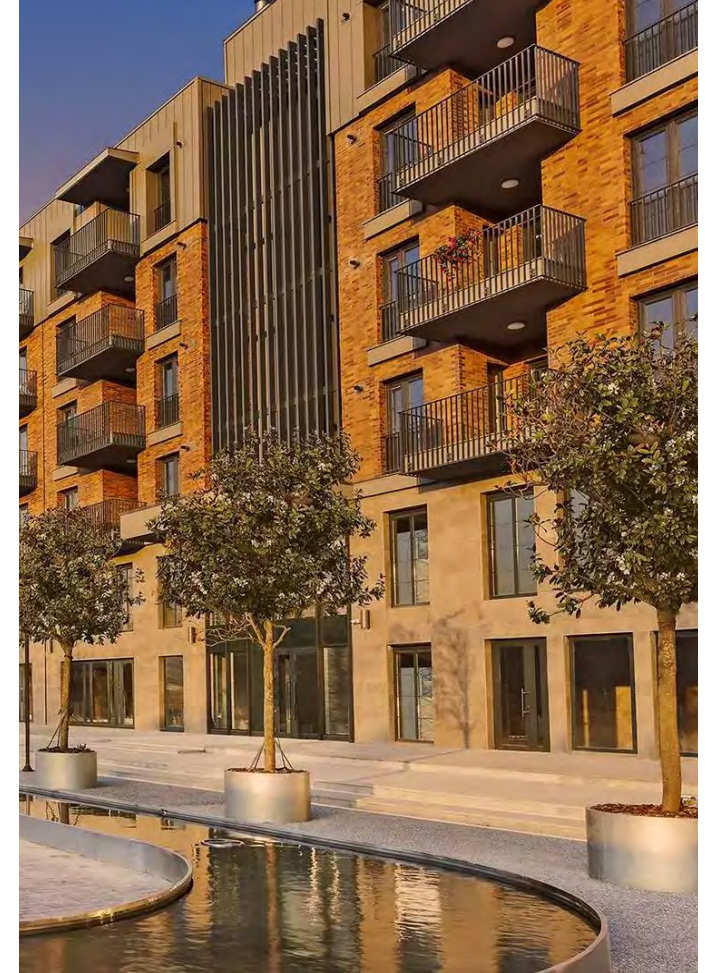


Ege Vadisi

Başkent'in kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari ünitelerden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik barındıran proje, kokusu ve dokusuyla insana kendini yeniden doğmuş gibi hissettiren Ege peyzajı, Alaçatı Çarşısı, Ege kumsalları ve yılın 365 günü keyif sürülecek 4 mevsim plajı ile Ankara'da Ege yaşamı hayalini gerçeğe dönüştürüyor. Uluslararası European Property Awards'ta En İyi İç Dekorasyon ödülünde sahibi olan projenin prestijli binası Ege Rezidans'ın üst katında bulunan 180 metre yükseklikte Ankara'yı 360 derece göz alıcı bir manzara ile izleyebilme olanağı sunan Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcılarına da kazandırıyor.

Proje Tipi:
Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı:
899 Konut - 30 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı:
26.905 m²
Toplam Satılabilir Alan:
117.502 m²
Konum:
Çankaya-Oran – ANKARA
Teslim Tarihi:
Haziran 2019


I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Finansşehir Palas

Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde bulunan Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan bölgede Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların hitap ediyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunan proje, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

Proje Tipi:
Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı:
404 Konut – 16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı:
20.587 m²
Konum:
Finans Merkezi, Ümraniye – İstanbul
Teslim Tarihi:
Kasım 2018


I Projelerimiz (Teslim Edilenler)

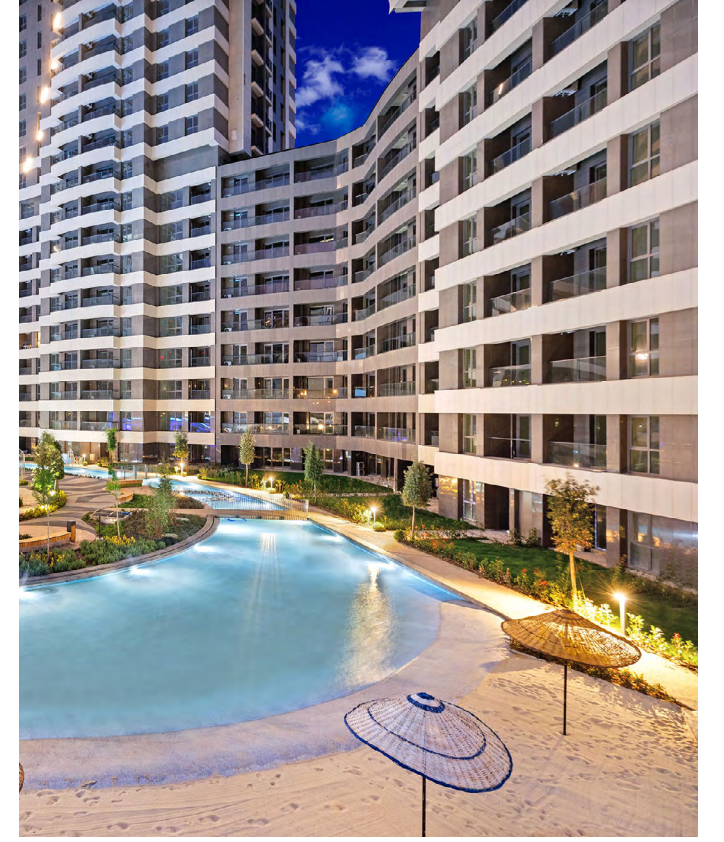


Altınoran

Altınoran, Sinpaş'ın 40 yılı aşkın tecrübesiyle hayata geçirdiği, Türkiye gayrimenkul sektörünün temalı en büyük yaşam projesi olarak dikkat çekiyor. Proje, sadece Ankara'yı değil tüm Türkiye'yi yeni bir yaşam konseptiyle tanıstırıyor ve bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan sosyal donatılarla yepyeni deneyimler kazandırıyor. Projede bulunan 2 bin 647 adet konutun tamamının yapımı bitmiş durumda ve hali hazırda 2 bin dairenin üzerinde doluluk mevcut. Altınoran'ın içerisinde bulunan Altınoran Çarşı proje sakinlerinin tüm ihtiyaçların karşıyorken, Vadi manzarasında spor ve yüzme imkanı sağlayan Sports International, sporu yaşamın içine dahil ediyor. Altınoran'da bir konut projesine ilk kez karşımıza çıkan yılın 365 günü kayak yapmaya olanak sağlayan ve projenin içinden teleferikle inilen tek şehir içi kayak merkezi Snowland'e sadece site sakinleri değil tüm Ankaralılarından da yoğun ilgi görüyor. Altınoran Çarşı'nın İmrahor Vadisi'ne bakan bölümünde yer alan Skywalk, 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzünde eşsiz bir yürüme deneyimi yaşatırken proje ziyaretinde bulunanların da fotoğraf çektiirmek için ilk uğradığı yer olma özelliğini de taşıyor. Bunların dışında hayatlarında spor ve maceraya yer veren Altınoranlılar Extreme Land ile metrelerce yükseklikteki ip parkurunda macera ve adrenalinin keyfini çıkarabiliyorlar.

Proje Tipi:
Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı:
342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı:
20.936 m²
Konum:
**İstanbul Finans Merkezi,
Ümraniye İSTANBUL**


I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Marina Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

Marina Ankara sakinleri, Marina Ankara'nın ismini aldığı marinasında, iskelelerden küçük yelkenlilerle açılacak, kanolarla kürek çekebilecek, kıyı teraslarında oturup dinlenebilecek. Projenin kanyon bölgesi de şelaleleri, kumsalları, tropik adası, deniz feneri, çocuklar için su kaydıracağı, sis koyu, suyun üzerinden uzanan ahşap köprüsü ve gölüyle su alanlarıyla iç içe pek çok olanak sunuyor.

Marina Ankara'nın Eymir Gölü'ne bakan cephesinde yükselen Eymir Panorama, konumu bakımından Ankaralıları Eymir Gölü'nün yamacında yaşama ayrıcalığı sağlıyor. Eymir Panorama, her mevsim Başkent'e doğal güzellikleri ve özellikle kış aylarında kartpostalları aratmayan muhteşem manzarasıyla eşlik eden Eymir Gölü'ne en yakın konut projesi konumunda.

Proje Tipi:
Konut
Toplam Ünite Sayısı:
978 Konut
Toplam Arsa Alanı:
31.891 m²
Konum:
Çankaya – Ankara


I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Gökorman İstanbul

İstanbul Ümraniye' de yükselen Gökorman, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Çekmeköy Ormanı manzaralı Gökorman, Türkiye'de ilk kez cepheye yansıyan özel mimarisiyle ormanın yeşilini, gökyüzünün mavisini yaşam alanına taşıyor ve özel geniş iç tasarımıyla tüm dairelere adeta villa da yaşar gibi müstakil yaşamın ferahlığını kazandırıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabileceğiniz, kışın bile bahar keyfi yaşayabileceğiniz "Şeffaf Odaları", 4 mevsim renk değiştiren cephesi, zengin sosyal donatılarıyla misafirlerini farklı bir dünya da ağırlıyor.

Sağlıklı ve zinde bir yaşamı önemseyenler için projenin çok yakınında 10 bin metrekarelik yeşil park bulunuyor.

Proje Tipi:
Konut

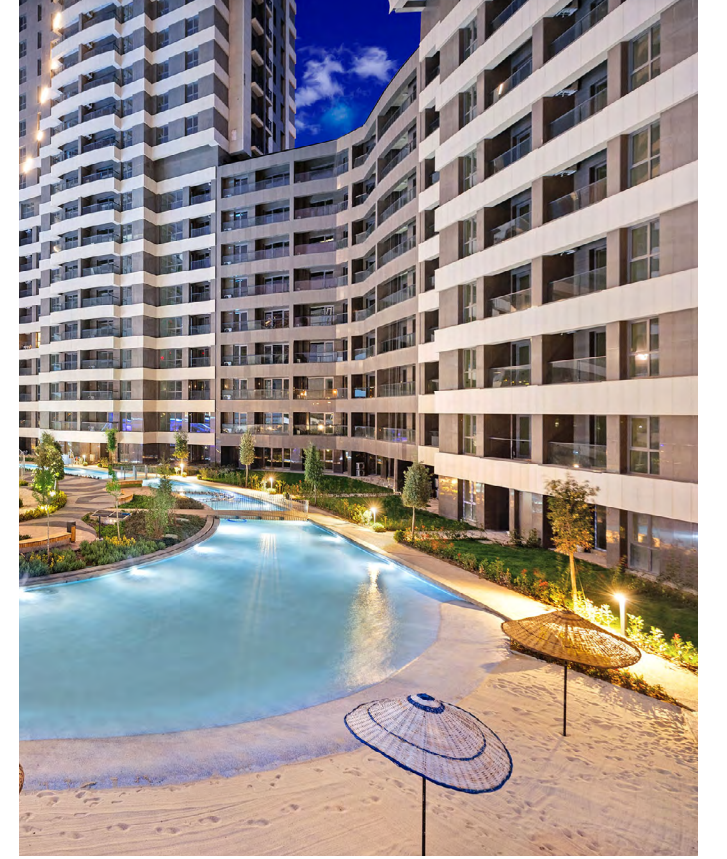
Toplam Ünite Sayısı:
430 Konut

Toplam Arsa Alanı:
11.262 m²

Konum:
Ümraniye – İSTANBUL



I Projelerimiz (Teslim Edilenler)



Metrolife

Sancaktepe'de birçok değerli projeyi hayata geçiren bölgenin aurasını şekillendiren Sinpaş, Metrolife projesiyle de bölgede yeni bir konsept sunuyor.

Projenin bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ve 11.000 m² çarşısı ile rahat bir yaşamın kapılarını açıyor. Geniş meydanlı çarşısındaki mağazaları, restoranları ve kafeleriyle misafirlerinin yaşamına zenginlik katarken, muhteşem peyzajı, geniş balkonları, bahçeli evlerin teras ve verandalarında da nefes almak imkanı veriyor.

Doğa ve şehir aksını bir arada sunmayı hedefleyen projede geniş teraslı ve bahçeli evleri, bisiklet parkuru, yürüyüş yolları, yemyeşil parkı, çarşısı ve meydanlar bulunuyor.

Proje Tipi:
Konut

Toplam Ünite Sayısı:
245 Konut

Toplam Arsa Alanı:
18.962m²

Konum:
Sancaktepe – İstanbul



Gökorman, İstanbul

GENEL KURUL

GENEL KURUL

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Olağan Genel Kurul Toplantısına Davet

Şirketimizin 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, açıklanan gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 4 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 13:00'da Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş, İstanbul adresinde yapılacaktır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 415. maddesinin 4. fıkrası uyarınca Genel Kurula katılıma ve oy kullanma hakkı pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamaz. Dolayısıyla Genel Kurula katılacak ortaklarımızın, paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Genel Kurullara şahsen ve fiziken katılacak ortaklarımızın kimlik göstermeleri gerekmektedir.

Toplantılara vekil vasıtası ile katılacak ortaklarımızın 3. kişiler lehine noterden düzenlettirecekleri aşağıda örneği bulunan vekâletnameyi, toplantı gününden önce Şirket Merkezine ulaştırmaları veya toplantıya katılacak vekilin kimlik bilgilerini toplantı gününden 1 (bir) gün öncesine kadar E-GKS'ye (Elektronik Genel Kurul Sistemi) kaydettirmeleri gerekmektedir. E-GKS üzerinden atanmış vekilin ayrıca fiziksel bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli olmayıp, E-GKS üzerinden atanan vekil Genel Kurul Toplantısına hem fiziken hem de E-GKS üzerinden katılabilir. Toplantıya vekâleten ve fiziken katılacak vekilin, ister noter onaylı vekâletname ile isterse E-GKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi zorunludur.

TTK'nın 1527. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, isteyen ortaklarımız Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısına şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden (1) bir gün öncesine kadar MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (E-GKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Genel Kurul toplantısına E-GKS üzerinden katılmak isteyenlerin ortaklık haklarını sorunsuz kullanabilmelerini teminen e-MKK Bilgi Portalına kaydolmaları ve E-GKS üzerinden Genel Kurula doğrudan katılım veya vekil atamak için güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca E-GKS üzerinden toplantıya katılacak vekillerin de güvenli elektronik imzaya sahip olmaları zorunludur. TTK'nın 1526. maddesi uyarınca tüzel kişi ortaklar adına E-GKS üzerinden yapılacak bildirimlerin tüzel kişi imza yetkilisince şirket namına kendi adlarına üretilen güvenli elektronik imza ile imzalanması gerekmektedir. Gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezinde, Genel Kurul Bilgileri | Sinpaş GYO (sinpasgyo.com) adresindeki Şirket internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (E-GKS) sayın pay sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Sayın pay sahiplerinin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 2023 Yılı Olağan Genel Kurul Gündemi

4 Temmuz 2024 Perşembe – Saat: 13:00

- Açılış, Toplantı Başkanlığının oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,

- 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,

- 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,

- 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

- Yönetim Kurulunun kar payı dağıtımı ile ilgili teklifinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

- Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerinin Genel Kurul onayına sunulması,

- Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakkının tespiti,

- 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2024 yılı bağışları için üst sınır belirlenmesi,

- Yönetim Kurulu Üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,

- Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,

- Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verilmesi,

- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen Bağımsız Denetim Şirketinin Genel Kurulun onayına sunulması,

- 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan 155.567 TL tutarındaki idari para cezası ile ilgili olarak Genel Kurulun bilgilendirilmesi ve idari para cezasının sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda karar alınması,

Dilek ve öneriler, kapanış.

I Genel Kurul

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 04 Temmuz 2024 Tarih, Saat 13:00'da Yapılan 2023 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 4 Temmuz 2024 tarihinde, saat 13:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 02/07/2024 tarih ve E-90726394-431.03-00098322773 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Huriye Aksoy gözetiminde toplandı.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 09.06.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpasgyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 11.06.2024 tarih ve 11101 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Burak Badur toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikiinde, şirketin çıkarılmış 1.500.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 1.500.000.000 adet paydan, 42.699.534,827 TL'lik sermayeye tekabül eden 42.699.534,827 adet payın asaleten, 742.675.191,876 TL'lik sermayeye tekabül eden 742.675.191,876 adet payın vekaleten 32.016.615 TL'lik sermayeye tekabül eden 32.016.615 adet payın tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 817.391.341,703 TL'lik sermayeye tekabül eden 817.391.341,703 adet payın temsil edildiği görülmüştür.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından, Elektronik Genel Kurul Sisteminin kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1) Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak YazmanlığınaT.C. Kimlik Numaralı Sn. Ayşegül Berrak Köten'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

2) 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Hilmi Aydın İşbaşı söz aldı: Avni Çelik'e ait pay oranı hakkında soru sordu. Kap'ta görünen ve 2023 yılı faaliyet raporunda yer alan Avni Çelik'in pay oranının farklı görünmesinin sebebinin bir davaya konu olan pay adetinden kaynaklandığı belirtildi.

3) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

4) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

5) Şirket Yönetim Kurulu'nun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirket'in projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktararak Şirket bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

6) 2023 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Seba Gacemer, Sayın Dursun Yaşar Çamuralı, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

7) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 100.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz'e aylık net 10.000-TL, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 18.000-TL, huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.016.615 adet ret oyuna karşılık 785.374.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

8) 2023 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı 'Vakıf ve Derneklere Bağış' olmak üzere Şirket'in 2023 yılı içerisinde yaptığı aynı ve nakdi bağış ve yardımların toplamının 31.037.278,43 TL olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. 2024 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2023 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.316.615 adet ret oyuna karşılık 785.074.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

9) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 300.000 adet ret oyuna karşılık 817.091.341,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

10) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.

11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişilerin lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.

12) 2024 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 5.100 adet ret oyuna karşılık 817.386.241,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

13) 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan 155.567-TL tutarındaki idari para cezasının, idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Söz konusu oylamada idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyeleri ile bunlarla ilişkili olan gerçek ve/veya tüzel kişiler oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

14) Dilek ve öneriler paylaşıldı. Yatırımcı Hilmi Aydın İşbaşar söz aldı ve önerilerde bulundu: Şirketin iskontolu olarak işlem gördüğünü ve piyasa değerinin olması gereken yerde olmadığını belirtti ve önümüzdeki dönemde hisse geri alım programının başlatılması üzerine öneride bulundu. Roadshowlara katılım sağlanması, kurumsal web sitesinin tasarımının yenilenmesi gerektiği konusunda önerilerde bulundu.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik söz alarak; öneriler için teşekkür etti. Döviz kurlarının artmasından kaynaklanan finansal borçların büyük ölçüde ödendiğini belirtti. Şirket olarak itibar sermayesinin önemine vurgu yaptı ve marka değerini korumak adına açıklamalarda bulundu. Hisse geri alım programının nakit akışlarını etkilememesi için şu an için öncelikler arasında yer almadığını belirterek nedenlerini açıkladı. Devam eden ve gelecekteki projelere odaklanmak için nakit pozisyonunun önemine vurgu yaptı. Şirketin başarılarının devamı için çabaların devam edeceğini ve şirket faaliyetlerindeki titiz yönetimle ülke ekonomisine katkıda bulunacaklarını belirtti.

Gündemde görülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 13:53'te toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde 4 nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi. 04 Temmuz 2024 Perşembe.

Bakanlık Temsilcisi
Huriye Aksoy

Toplantı Başkanı
Murat Parmakçı

Oy Toplama Memuru
Kenan Evren Karakaya

Tutanak Yazmanı
Ayşegül Berrak Köten

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler:

Şirketimizin **4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı** içerisindeki **1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin**, tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri **1 TL nominal değerde 2.500.000.000 adet** pay karşılığı **2.500.000.000 TL artırılmak** 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 Sermaye Piyasası Kuruluna yapmış olduğu başvurusu, Kurul tarafından **28.11.2024 tarih ve 2024/54** sayılı SPK bülteninde yayımlanarak onaylanmış olduğundan bedelsiz sermaye artırımını ile ilgili hak kullanım süreci 09.12.2024 tarihinde başlanmıştır.

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler:

Esas sözleşmemizin "**Sermaye ve Paylar**" başlıklı **8 no.lu maddesinin tadili** 23.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. **23.12.2024** tarihli ve **11234** sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır. Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere ile çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler: Herhangi bir sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler:

2023 yılında şirketimize yönelik toplam 65 adet dava açılmış olup bu davaların çok büyük çoğunluğu İş Hukuku ve Tüketici Hukuku alanına ilişkindir. Bunların dışında ise ticari işlemlere bağlı olarak 15 dava daha kaydedilmiştir. Bu davalar, bir kısım tazminat ve alacak iddialarına dayanmaktadır. 2024 yılında; toplamda 53 adet dava açılmış olup bu davalar, bir kısım işçilik tazminat ve alacak iddialarına ilişkindir. 2025 yılında 21 adet dava açılmış olup bunlarda işçilik alacakları ile bir kısım taşınmaz uyuşmazlıklarıdır. Ancak belirtilen bu davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından finansal tablolarda işçi davaları için 3.362.163 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 8.320.398TL)

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

Diğer Hususlar

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

■ Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.

■ Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

■ Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

■ 01.01.2024 – 31.12.2024 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Karşılaştırmalı Finansal Tablolar

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen varlıklar		12.571.326.607	11.831.291.179
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	102.593.200	525.402.370
Ticari Alacaklar	6	2.562.996.921	1.241.309.547
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.215.964.422	111.219.225
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.347.032.499	1.130.090.322
Diğer Alacaklar	7	5.460.891	1.076.888.577
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.466.091	631.030.414
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-5.2	445.858.163	
Stoklar	9	7.397.600.235	7.351.788.377
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.755.994.506	1.101.216.772
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		1.737.904.807	1.089.479.826
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		18.089.699	11.736.946
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	2.835.079
Diğer Dönen Varlıklar	18	746.680.854	531.850.457
Ara Toplam		12.571.326.607	11.831.291.179
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		48.951.687.751	46.500.048.075
Ticari Alacaklar	6	-	36.096.146
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	525.652
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	35.570.494
Diğer Alacaklar	7	3.462.639	4.943.760
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.462.639	4.943.760
Stoklar	9	10.119.674.494	11.166.673.792
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	101.503.565	61.525.358
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	43.213.369	38.966.505
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	38.620.891.246	35.122.385.282
Maddi Duran Varlıklar	12	57.180.685	63.175.004
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.761.753	6.281.616
Peşin ödenmiş giderler	17	-	612
TOPLAM VARLIKLAR		61.523.014.358	58.331.339.254

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.389.849.154	2.490.719.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.504.087.529	1.060.886.334
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.416.857.186	840.767.228
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		87.230.343	220.119.106
Ticari Borçlar	6	1.129.494.032	508.340.322
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		1.036.492.908	486.554.750
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		93.001.124	21.785.572
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	20.594.658	15.359.647
Diğer Borçlar	7	15.503.041	109.379.139
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.822.198	3.135.244
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		5.680.843	106.243.895
Ertelenmiş Gelirler	20	604.676.292	683.475.622
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		604.676.292	683.475.622
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	27.759.297	27.415.065
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		24.397.134	19.094.667
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.362.163	8.320.398
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	87.734.305	85.863.845
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.318.449.287	15.350.795.399
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.085.400.935	4.138.687.181
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.757.179.098	3.571.802.547
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		328.221.837	566.884.634
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	18.346.587	13.429.934
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		18.346.587	13.429.934
Diğer borçlar	7	227.363.998	251.528.654
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		227.363.998	251.528.654
Ertelenmiş Gelirler	20	1.850.067.047	10.947.149.630
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		813.546.061	7.463.086.738
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.036.520.986	3.484.062.892
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		7.137.270.720	-
ÖZKAYNAKLAR		44.814.715.917	40.489.823.881
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	39.210.324.573	36.659.213.279
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.500.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		12.353.308.627	12.327.605.169
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(180.773.445)	(180.773.445)
Geri Alınmış Paylar (-)		(8.051.608)	(8.051.608)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.453.462.707	2.453.462.707
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.511.754)	(10.139.518)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.511.754)	(10.139.518)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.456.080.857	1.276.084.456
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		13.915.683.690	17.613.223.422
Net Dönem Karı / (Zararı)		5.233.125.499	1.687.802.096
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.604.391.344	3.830.610.602
TOPLAM KAYNAKLAR		61.523.014.358	58.331.339.254

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Hasılat	22	13.366.704.258	2.456.346.351
Satışların Maliyeti	22-24	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)
BRÜT KAR / (ZARAR)		4.338.405.823	1.254.410.452
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(435.113.991)	(450.379.973)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(481.773.216)	(387.723.660)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	5.291.212.942	1.209.095.014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	326.620.073	1.243.925.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(86.662.203)	(230.452.153)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.952.689.428	2.638.875.354
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	72.991.086	15.181.890
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		9.025.680.514	2.654.057.244
Finansal Gelirler	29	48.011.449	17.700.014
Finansal Giderler	29	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		4.033.463.615	1.336.772.017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		11.484.415.587	1.069.111.200
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.763.279.198	1.069.111.200
DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.763.279.198	1.069.111.200
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.530.153.699	(618.690.896)
Ana Ortaklık Payları		5.233.125.499	1.687.802.096
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		13,083	4,220
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.384.029)	1.435.815
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.384.029)	1.435.815
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.384.029)	1.435.815
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.760.895.169	1.070.547.015

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.685.099.424	4.614.813.579
Dönem Karı/zararı		7.763.279.198	1.069.111.200
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.672.940.506	1.477.027.325
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		-	95.721.273
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	1.574.728.542	2.326.446.152
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	32.859.191	27.662.352
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	3.412.520	4.837.923
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.916.653	4.837.923
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(1.504.133)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancları) ile ilgili düzeltmeler		(5.291.212.942)	(1.209.095.014)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(5.291.212.942)	(1.209.095.014)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(72.991.086)	(15.181.890)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		2.705.007.892	246.636.529
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler		3.721.136.389	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(8.749.165.918)	2.078.711.481
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(1.285.591.228)	(418.115.877)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	621.153.710	165.204.235
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	1.001.187.440	(3.315.466.032)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	(654.777.122)	793.975.344
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(9.175.881.913)	5.684.340.723
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		744.743.195	(831.226.912)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.687.053.786	4.624.850.006
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.954.362)	(10.036.427)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(950.219.366)	574.920.078
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri		-	443.603.775
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(10.083.259)	(2.769.387)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	30.49	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11		1.343.945.038
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(940.166.597)	(1.209.859.348)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(996.192.413)	(5.082.979.954)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.688.247.564	5.770.596.361
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.109.711.435)	(8.527.130.163)
Ödenen faizler	5	(1.574.728.542)	(2.326.446.152)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(261.312.355)	106.753.703
PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(161.496.815)	(270.446.606)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(422.809.170)	(163.692.903)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	525.402.370	689.095.273
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	102.593.200	525.402.370

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM
TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar
Cari Dönem 1 Ocak 2024		1.500.000.000	12.327.605.169	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707
Transferler		-	-	-	-	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	25.703.458	-	-	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-
31 Aralık 2024	21	4.000.000.000	12.353.308.627	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707
Önceki Dönem 1 Ocak 2023		1.500.000.000	12.327.605.169	-	(8.051.608)	2.453.462.707
Transferler		-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	(180.773.445)	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	21	1.500.000.000	12.327.605.169	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak
Birikmiş
Diğer
Kapsamlı Gelir ve Giderler

Birikmiş Karlar

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gucu Olmayan Paylar	Özkaynaklar
(10.139.518)	1.276.084.456	17.613.223.422	1.687.802.096	36.659.213.279	3.830.610.602	40.489.823.881
-	179.996.401	1.507.698.097	(1.687.802.096)	-107.598	107.598	-
-	-	(2.525.703.458)	-	-	-	-
-	-	(2.679.810.921)	-	(2.679.810.921)	(756.468.762)	(3.436.279.683)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	276.55	-	276.55	-	276.55
(2.372.236)	-	-	5.233.125.499	5.230.753.263	2.530.141.906	7.760.895.169
(2.372.236)	-	-	-	(2.372.236)	(11.793)	(2.384.029)
-	-	-	5.233.125.499	5.233.125.499	2.530.153.699	7.763.279.198
(12.511.754)	1.456.080.857	13.915.683.690	5.233.125.499	39.210.324.573	5.604.391.344	44.814.715.917
(11.443.629)	1.274.066.319	6.153.132.041	8.604.631.099	32.293.402.098	3.504.806.242	35.798.208.340
-	2.018.137	11.306.921.938	(8.604.631.099)	2.704.308.976	(2.704.308.976)	-
-	-	-	-	(180.773.445)	(96.486.439)	(277.259.884)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	404.982	404.982
99.295	-	153.169.443	-	153.268.738	3.744.654.690	3.897.923.428
1.204.816	-	-	1.687.802.096	1.689.006.912	(618.459.897)	1.070.547.015
1.204.816	-	-	-	1.204.816	230.999	1.435.815
-	-	-	1.687.802.096	1.687.802.096	(618.690.896)	1.069.111.200
(10.139.518)	1.276.084.456	17.613.223.422	1.687.802.096	36.659.213.279	3.830.610.602	40.489.823.881

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	36.353.509.471	37.480.055.176
C	İştirakler	Md.24/(b)	7.350.443.291	7.310.694.300
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	5.382.898
	Diğer Varlıklar		2.278.392.342	2.123.809.199
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.906.666.642	4.273.034.845
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.321.304	35.837.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	420.872.539	788.991.844
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	15.483.236
i	Özkaynaklar	Md.31	35.957.025.347	36.731.423.231
	Diğer Kaynaklar		5.669.076.927	5.425.563.239
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	6.167.626.632	2.604.514.187
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	23.638.068.469	293.217.933
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	312.715.890

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mulkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	<%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik: RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	>%51	79,06%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	<%49	15,99%	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	13,41%	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	77,86%	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	0,00%	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%	0,066%

31 Aralık 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.

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULUNUN;

Karar Tarihi: 11 Mart 2025

Karar Sayısı: 2025 / 04

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ II, NO 14.1. SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ II, NO 14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun **11 Mart 2025** tarihli ve **2025/04** sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2024 –31.12.2024** faaliyet dönemine ait **“Finansal Tablolar ve Dipnotlarının, Faaliyet Raporunun”**, ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince KAP üzerinden ilgili şablonlar ile hazırlanan **“Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)”** ve **“Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)”**nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Dr. A. Berrak KötenYatırımcı İlişkileri ve
Sürdürülebilirlik Müdürü**Kenan Evren Karakaya**

Mali İşler Grup Bşk. Yrd.

Dursun Yaşar ÇamuralıMali İşlerden Sorumlu
Grup Başkanı – CFO

Bu faaliyet raporu Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiştir. Şirketimizin 01.01.2024–31.12.2024 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim

Dr. A. Berrak KÖTEN

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü

E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr**Telefon:** +90 212 310 54 10

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Darphane Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı
Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No: 36 34349 Beşiktaş-
İstanbul/Türkiye**Telefon:** +90 212 310 27 00 / **Faks:** +90 212 258 24 99**Web:** http://www.sinpasgyo.com.tr**E-posta:** investorrelations@sinpasgyo.com.tr

Koru Aura Finans Şehir, İstanbul

Koru Aura Finans Şehir, İstanbul

Sinpaş'ın 50 Yılı

Sinpaş'ın 50 Yılı

*'Sinpaş'ın
binlerce hayata
dokunduğu
50 yıllık
yolculuğu...'*

Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

SARIMSAKLI TATİL KÖYÜ - AYVALIK



AYVALIKTA EV... SİNPAŞTAN..
3.000.000 TL. PESİNLE !.

PARK İASOS - BODRUM GÜLLÜK



1990 SERAKENT

SATILABİLİR ALAN
20,570 m²

KONUT ADEDİ
927

TİCARİ ADET
-



1999 AQUA CITY 1

SATILABİLİR ALAN
65,212 m²

KONUT ADEDİ
481

TİCARİ ADET
-



2000 AQUA CITY 2

SATILABİLİR ALAN
79,557 m²

KONUT ADEDİ
586

TİCARİ ADET
-



2002 AQUA MANORS

SATILABİLİR ALAN
75,707 m²

KONUT ADEDİ
326

TİCARİ ADET
-



1994 KORU KONUTLARI

SATILABİLİR ALAN
42,570 m²

KONUT ADEDİ
387

TİCARİ ADET
-



1994 BOĞAZIÇI MALİKANELERİ

SATILABİLİR ALAN
16,739 m²

KONUT ADEDİ
52

TİCARİ ADET
-



2002 PASHA YALI

SATILABİLİR ALAN
19,418 m²

KONUT ADEDİ
42

TİCARİ ADET
-



2002 DEPOSİTE KOMPLEKSİ

SATILABİLİR ALAN
180,000 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
334



2003 İSTANBUL PALACE

SATILABİLİR ALAN
16,739 m²

KONUT ADEDİ
52

TİCARİ ADET
-



2003 CENTRAL LIFE & WORK

SATILABİLİR ALAN
51,476 m²

KONUT ADEDİ
386

TİCARİ ADET
3



2004 MARENEGRO

SATILABİLİR ALAN
80,905 m²

KONUT ADEDİ
239

TİCARİ ADET
-



2004 SEALYBRİA

SATILABİLİR ALAN
104,925 m²

KONUT ADEDİ
222

TİCARİ ADET
-



2005 BOĞAZTEPE

SATILABİLİR ALAN
3,108 m²

KONUT ADEDİ
8

TİCARİ ADET
-



2005 YASEMİN PARK

SATILABİLİR ALAN 287,340 m²

KONUT ADEDİ 1,676

TİCARİ ADET -



2006 RUMELİ KONAKLARI

SATILABİLİR ALAN
33,058 m²

KONUT ADEDİ
105

TİCARİ ADET
-



2006 AVANGARDEN

SATILABİLİR ALAN
41,675 m²

KONUT ADEDİ
141

TİCARİ ADET
-



I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

2007 LAGÜN

SATILABİLİR ALAN
134,075 m²

KONUT ADEDİ
515

TİCARİ ADET
-



2007 BURSA OTTOMANORS

SATILABİLİR ALAN 153,068 m²

KONUT ADEDİ 1,078

TİCARİ ADET 39

2007 FLATOFİS - EYÜP

SATILABİLİR ALAN
120,000 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
81



2008 BOSPHORUS CITY

SATILABİLİR ALAN
351,299.18

KONUT ADEDİ
2,792

TİCARİ ADET
33



2008 ITOWER

SATILABİLİR ALAN 41,242 m²

KONUT ADEDİ 213

TİCARİ ADET -

2009 BURSA MODERN

SATILABİLİR ALAN
61,772 m²

KONUT ADEDİ
388

TİCARİ ADET
2



2009 AQUA CITY 2010

SATILABİLİR ALAN
124,563 m²

KONUT ADEDİ
1,118

TİCARİ ADET
14



2010 OTTOMARE

SATILABİLİR ALAN
45,300 m²

KONUT ADEDİ
355

TİCARİ ADET
-



2010 İŞ MODERN İKİTELLİ

SATILABİLİR ALAN
246,336 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
84



2011 AKASYA KONUT & AVM

SATILABİLİR ALAN
385,000 m²

KONUT ADEDİ
1,433

TİCARİ ADET
260



I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

2011 KELEBEKİA

SATILABİLİR ALAN
51,378 m²

KONUT ADEDİ
440

TİCARİ ADET
-



2011 KELEBEKİA PREMIUM

SATILABİLİR ALAN
14,957 m²

KONUT ADEDİ
1,078

TİCARİ ADET
106



2011 ANTEPİA

SATILABİLİR ALAN
218,830 m²

KONUT ADEDİ
1,079

TİCARİ ADET
-



2011 İSTANBUL SARAYLARI

SATILABİLİR ALAN
167,577 m²

KONUT ADEDİ
1,206

TİCARİ ADET
38

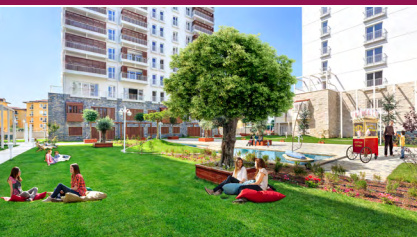


2012 EGE BOYU

SATILABİLİR ALAN
76,387 m²

KONUT ADEDİ
672

TİCARİ ADET
30



2012 LİVA

SATILABİLİR ALAN
98,606 m²

KONUT ADEDİ
875

TİCARİ ADET
-



2012 ALTINORAN

SATILABİLİR ALAN
376,545 m²

KONUT ADEDİ
4,877

TİCARİ ADET
110



2012 İNCEK LIFE

SATILABİLİR ALAN
98,214 m²

KONUT ADEDİ
548

TİCARİ ADET
1



2014 İŞ MODERN PREMIUM

SATILABİLİR ALAN
5,950 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
9



2014 İNCEK BLUE

SATILABİLİR ALAN
25,494 m²

KONUT ADEDİ
225

TİCARİ ADET
12



I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

2014 KÖYCEĞİZ

SATILABİLİR ALAN
43,292 m²

KONUT ADEDİ
291

TİCARİ ADET
-



2014 EGE YAKASI

SATILABİLİR ALAN
66,799 m²

KONUT ADEDİ
554

TİCARİ ADET
12



2014 AQUA CITY DENİZLİ

SATILABİLİR ALAN
148,850 m²

KONUT ADEDİ
1,161

TİCARİ ADET
71



2014 OSWE

SATILABİLİR ALAN
310,000 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
500



2014 MARİNA ANKARA

SATILABİLİR ALAN
109,806 m²

KONUT ADEDİ
978

TİCARİ ADET
-



2015 FLATOFİS - KAĞITHANE

SATILABİLİR ALAN
21,000 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
28



2015 İŞ MODERN CORNER

SATILABİLİR ALAN 36,000 m²

KONUT ADEDİ -

TİCARİ ADET 82



2015 İNCEK GREEN

SATILABİLİR ALAN
18,062 m²

KONUT ADEDİ
140

TİCARİ ADET
-



2015 AYDOS COUNTRY

SATILABİLİR ALAN
118,917 m²

KONUT ADEDİ
900

TİCARİ ADET
23



2015 EGE VADİSİ

SATILABİLİR ALAN
122,896 m²

KONUT ADEDİ
893

TİCARİ ADET
41



I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

2015 QUEEN BOMONTİ

SATILABİLİR ALAN
104,120 m²

KONUT ADEDİ
1,058

TİCARİ ADET
29



2015 FİNANS ŞEHİR - PALAS

SATILABİLİR ALAN
47,517 m²

KONUT ADEDİ
561

TİCARİ ADET
16



2017 FLATOFİS - FİNANSŞEHİR

SATILABİLİR ALAN 11,074 m²

KONUT ADEDİ -

TİCARİ ADET 135



2017 İŞ MODERN AMBARLI

SATILABİLİR ALAN
105,000 m²

KONUT ADEDİ
-

TİCARİ ADET
184



2017 KARŞIYAKA REZİDANS

SATILABİLİR ALAN
51,000 m²

KONUT ADEDİ
381

TİCARİ ADET
-



2017 FİNANS ŞEHİR - PARK

SATILABİLİR ALAN
49,899 m²

KONUT ADEDİ
442

TİCARİ ADET
6



2017 METROLİFE

SATILABİLİR ALAN
50,023 m²

KONUT ADEDİ
554

TİCARİ ADET
70



2017 GÖKORMAN

SATILABİLİR ALAN
53,015 m²

KONUT ADEDİ
420

TİCARİ ADET
6

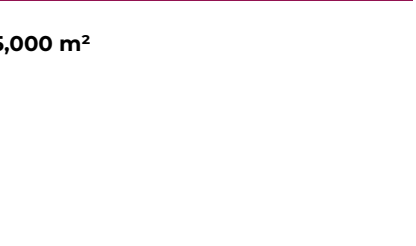


2018 SEAPEARL

SATILABİLİR ALAN 215,000 m²

KONUT ADEDİ 1,650

TİCARİ ADET 164



2019 FİNANS ŞEHİR - TIME

SATILABİLİR ALAN
35,090 m²

KONUT ADEDİ
342

TİCARİ ADET
19



I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

2020 BOULEVARD ÇANKAYA SATILABİLİR ALAN 60,318 m² KONUT ADEDİ 364 TİCARİ ADET -	
2020 KORU AURA SATILABİLİR ALAN 74,000 m² KONUT ADEDİ 544 TİCARİ ADET 5	
2021 FİNANS ŞEHİR - PARK YAŞAM SATILABİLİR ALAN 9,648 m² KONUT ADEDİ 58 TİCARİ ADET -	
2022 BOULEVARD SEFAKÖY SATILABİLİR ALAN 53,671 m² KONUT ADEDİ 390 TİCARİ ADET 23	
2022 METROLIFE PREMIUM SATILABİLİR ALAN 22,434 m² KONUT ADEDİ 245 TİCARİ ADET 15	
2022 BOULEVARD SANCAKTEPE SATILABİLİR ALAN 4,549 m² KONUT ADEDİ 24 TİCARİ ADET 8	
2023 BOULEVARD FİNANS ŞEHİR SATILABİLİR ALAN 15,498 m² KONUT ADEDİ 165 TİCARİ ADET -	
2023 SAKLI KORU KONAKLARI SATILABİLİR ALAN 53,238 m² KONUT ADEDİ 504 TİCARİ ADET 6	
2024 TABİAT VİLLALARI SATILABİLİR ALAN 17,978 m² KONUT ADEDİ 45 TİCARİ ADET -	

I Sinpaş İmzalı Tüm Projeler Listesi

Başlama Tarihi	Proje Adı
	SARIMSAKLI TATİL KÖYÜ - AYVALIK PARK İASOS - BODRUM GÜLLÜK
1990	SERAKENT
1994	KORU KONUTLARI BOĞAZİÇİ MALİKANELERİ
1999	AQUA CITY 1
2000	AQUA CITY 2
2002	AQUA MANORS PASHA YALI DEPOSİTE KOMPLEKSİ
2003	İSTANBUL PALACE CENTRAL LIFE & WORK
2004	MARENEGRO SEALYBRIA
2005	BOĞAZTEPE YASEMİN PARK
2006	RUMELİ KONAKLARI AVANGARDEN
2007	LAGÜN BURSA OTTOMANORS FLATOFİS - EYÜP
2008	BOSPHORUS CITY ITOWER
2009	BURSA MODERN AQUA CITY 2010
2010	OTTOMARE İŞ MODERN İKİTELLİ
2011	AKASYA KONUT & AVM KELEBEKİA KELEBEKİA PREMIUM ANTEPIA İSTANBUL SARAYLARI
2012	EGE BOYU LİVA ALTINORAN İNCEK LIFE
Başlama Tarihi	Proje Adı
2014	İŞ MODERN PREMIUM İNCEK BLUE KÖYCEĞİZ EGE YAKASI AQUA CITY DENİZLİ (KONUT & TİCARİ) OSWE MARİNA ANKARA
2015	FLATOFİS - KAĞITHANE İŞ MODERN CORNER İNCEK GREEN AYDOS COUNTRY EGE VADİSİ QUEEN BOMONTİ FİNANS ŞEHİR - PALAS
2017	FLATOFİS - FİNANSŞEHİR İŞ MODERN AMBARLI KARŞIYAKA REZİDANS FİNANS ŞEHİR - PARK METROLIFE GÖKORMAN
2018	SEAPEARL
2019	FİNANS ŞEHİR - TIME
2020	BOULEVARD ÇANKAYA KORU AURA
2021	FİNANS ŞEHİR - PARK YAŞAM
2022	BOULEVARD SEFAKÖY METROLIFE PREMIUM BOULEVARD SANCAKTEPE
2023	BOULEVARD FİNANS ŞEHİR SAKLI KORU KONAKLARI
2024	TABİAT VİLLALARI

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	119
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	121
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	122
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	123
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	125 - 193

Bağımsız Denetçi Raporu

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (“TMS”) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Dikkat Çekilen Hususlar

Grup tarafından Marmaris'te yürütmekte olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi ile ilgili olarak idari ve yargısal süreçler devam etmekte olup henüz projeler hakkında kesinleşmiş bir yargı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle Grup yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri proje kapsamındaki değeri olarak değerlendirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak konsolide finansal tabloların 2.5, 11 ve 14 dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması

Kilit Denetim Konusu

Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, „TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama“ standardını uygulamaya başlamıştır.

TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;

- Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,

Kilit Denetim Konusu

finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.

TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 63'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 38.620.891.246 TL'dir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı ilişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin özel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,

- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,

Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Uygulanan prosedürler:

Kontrollerin değerlendirilmesi

Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.

Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1)** 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2)** TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3)** TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

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

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen varlıklar		12.571.326.607	11.831.291.179
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	102.593.200	525.402.370
Ticari Alacaklar	6	2.562.996.921	1.241.309.547
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		1.215.964.422	111.219.225
-İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar		1.347.032.499	1.130.090.322
Diğer Alacaklar	7	5.460.891	1.076.888.577
-İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		5.466.091	631.030.414
-İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar		(5.200)	445.858.163
Stoklar	9	7.397.600.235	7.351.788.377
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.755.994.506	1.101.216.772
-İlişkili Olmayan Taraplara peşin Ödenmiş Giderler		1.737.904.807	1.089.479.826
-İlişkili Taraplara peşin Ödenmiş Giderler		18.089.699	11.736.946
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	2.835.079
Diğer Dönen Varlıklar	18	746.680.854	531.850.457
Ara Toplam		12.571.326.607	11.831.291.179
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		48.951.687.751	46.500.048.075
Ticari Alacaklar	6	-	36.096.146
-İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		-	525.652
-İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar		-	35.570.494
Diğer Alacaklar	7	3.462.639	4.943.760
-İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		3.462.639	4.943.760
Stoklar	9	10.119.674.494	11.166.673.792
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	101.503.565	61.525.358
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	43.213.369	38.966.505
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	38.620.891.246	35.122.385.282
Maddi Duran Varlıklar	12	57.180.685	63.175.004
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.761.753	6.281.616
Peşin ödenmiş giderler	17	-	612
TOPLAM VARLIKLAR		61.523.014.358	58.331.339.254

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.389.849.154	2.490.719.974
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.504.087.529	1.060.886.334
- <i>İlişkili Olmayan Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		1.416.857.186	840.767.228
- <i>İlişkili Taraplara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>		87.230.343	220.119.106
Ticari Borçlar	6	1.129.494.032	508.340.322
- <i>İlişkili Olmayan Taraplara ticari Borçlar</i>		1.036.492.908	486.554.750
- <i>İlişkili Taraplara Ticari Borçlar</i>		93.001.124	21.785.572
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	20.594.658	15.359.647
Diğer Borçlar	7	15.503.041	109.379.139
- <i>İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>		9.822.198	3.135.244
- <i>İlişkili Taraplara Diğer Borçlar</i>		5.680.843	106.243.895
Ertelenmiş Gelirler	20	604.676.292	683.475.622
- <i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>		604.676.292	683.475.622
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	27.759.297	27.415.065
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		24.397.134	19.094.667
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		3.362.163	8.320.398
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	87.734.305	85.863.845
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.318.449.287	15.350.795.399
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.085.400.935	4.138.687.181
- <i>İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		3.757.179.098	3.571.802.547
- <i>İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		328.221.837	566.884.634
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	18.346.587	13.429.934
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		18.346.587	13.429.934
Diğer borçlar	7	227.363.998	251.528.654
- <i>İlişkili olmayan Taraplara Diğer Borçlar</i>		227.363.998	251.528.654
Ertelenmiş Gelirler	20	1.850.067.047	10.947.149.630
- <i>İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>		813.546.061	7.463.086.738
- <i>İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler</i>		1.036.520.986	3.484.062.892
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		7.137.270.720	-
ÖZKAYNAKLAR		44.814.715.917	40.489.823.881
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	39.210.324.573	36.659.213.279
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.500.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		12.353.308.627	12.327.605.169
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(180.773.445)	(180.773.445)
Geri Alınmış Paylar (-)		(8.051.608)	(8.051.608)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.453.462.707	2.453.462.707
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.511.754)	(10.139.518)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.511.754)	(10.139.518)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.456.080.857	1.276.084.456
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		13.915.683.690	17.613.223.422
Net Dönem Karı / (Zararı)		5.233.125.499	1.687.802.096
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.604.391.344	3.830.610.602
TOPLAM KAYNAKLAR		61.523.014.358	58.331.339.254

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Hasılat	22	13.366.704.258	2.456.346.351
Satışların Maliyeti	22-24	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)
BRÜT KAR / (ZARAR)		4.338.405.823	1.254.410.452
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(435.113.991)	(450.379.973)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(481.773.216)	(387.723.660)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	5.291.212.942	1.209.095.014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	326.620.073	1.243.925.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(86.662.203)	(230.452.153)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		8.952.689.428	2.638.875.354
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	72.991.086	15.181.890
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		9.025.680.514	2.654.057.244
Finansal Gelirler	29	48.011.449	17.700.014
Finansal Giderler	29	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		4.033.463.615	1.336.772.017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		11.484.415.587	1.069.111.200
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.763.279.198	1.069.111.200
DÖNEM KARI / (ZARARI)		7.763.279.198	1.069.111.200
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.530.153.699	(618.690.896)
Ana Ortaklık Payları		5.233.125.499	1.687.802.096
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		13,083	4,220
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.384.029)	1.435.815
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.384.029)	1.435.815
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.384.029)	1.435.815
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.760.895.169	1.070.547.015

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar
Cari Dönem 1 Ocak 2024		1.500.000.000	12.327.605.169	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707
Transferler		-	-	-	-	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	25.703.458	-	-	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-
31 Aralık 2024	21	4.000.000.000	12.353.308.627	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707
Önceki Dönem 1 Ocak 2023		1.500.000.000	12.327.605.169	-	(8.051.608)	2.453.462.707
Transferler		-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	(180.773.445)	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-
31 Aralık 2023	21	1.500.000.000	12.327.605.169	(180.773.445)	(8.051.608)	2.453.462.707

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler			Birikmiş Karlar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gucu Olmayan Paylar	Özkaynaklar
(10.139.518)	1.276.084.456	17.613.223.422	1.687.802.096	36.659.213.279	3.830.610.602	40.489.823.881
-	179.996.401	1.507.698.097	(1.687.802.096)	-107.598	107.598	-
-	-	(2.525.703.458)	-	-	-	-
-	-	(2.679.810.921)	-	(2.679.810.921)	(756.468.762)	(3.436.279.683)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	276.55	-	276.55	-	276.55
(2.372.236)	-	-	5.233.125.499	5.230.753.263	2.530.141.906	7.760.895.169
(2.372.236)	-	-	-	(2.372.236)	(11.793)	(2.384.029)
-	-	-	5.233.125.499	5.233.125.499	2.530.153.699	7.763.279.198
(12.511.754)	1.456.080.857	13.915.683.690	5.233.125.499	39.210.324.573	5.604.391.344	44.814.715.917
(11.443.629)	1.274.066.319	6.153.132.041	8.604.631.099	32.293.402.098	3.504.806.242	35.798.208.340
-	2.018.137	11.306.921.938	(8.604.631.099)	2.704.308.976	(2.704.308.976)	-
-	-	-	-	(180.773.445)	(96.486.439)	(277.259.884)
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	404.982	404.982
99.295	-	153.169.443	-	153.268.738	3.744.654.690	3.897.923.428
1.204.816	-	-	1.687.802.096	1.689.006.912	(618.459.897)	1.070.547.015
1.204.816	-	-	-	1.204.816	230.999	1.435.815
-	-	-	1.687.802.096	1.687.802.096	(618.690.896)	1.069.111.200
(10.139.518)	1.276.084.456	17.613.223.422	1.687.802.096	36.659.213.279	3.830.610.602	40.489.823.881

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.685.099.424	4.614.813.579
Dönem Karı/zararı		7.763.279.198	1.069.111.200
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.672.940.506	1.477.027.325
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		-	95.721.273
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	1.574.728.542	2.326.446.152
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	32.859.191	27.662.352
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	3.412.520	4.837.923
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.916.653	4.837.923
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(1.504.133)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancları) ile ilgili düzeltmeler		(5.291.212.942)	(1.209.095.014)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(5.291.212.942)	(1.209.095.014)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(72.991.086)	(15.181.890)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		2.705.007.892	246.636.529
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler		3.721.136.389	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(8.749.165.918)	2.078.711.481
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(1.285.591.228)	(418.115.877)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	621.153.710	165.204.235
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	1.001.187.440	(3.315.466.032)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	(654.777.122)	793.975.344
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(9.175.881.913)	5.684.340.723
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		744.743.195	(831.226.912)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.687.053.786	4.624.850.006
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.954.362)	(10.036.427)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(950.219.366)	574.920.078
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri		-	443.603.775
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(10.083.259)	(2.769.387)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	30.49	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11		1.343.945.038
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(940.166.597)	(1.209.859.348)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(996.192.413)	(5.082.979.954)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.688.247.564	5.770.596.361
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.109.711.435)	(8.527.130.163)
Ödenen faizler	5	(1.574.728.542)	(2.326.446.152)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(261.312.355)	106.753.703
PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(161.496.815)	(270.446.606)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(422.809.170)	(163.692.903)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	525.402.370	689.095.273
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	102.593.200	525.402.370

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 205 kişidir (31 Aralık 2023: 183). Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

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

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 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 Faaliyet Konusu	Faaliyet Konusu
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ("S.S. Modern Bursa ")	Ortaklıların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.
Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. ("Güney Marmaris Otel")	Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması
Kızılıbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılıbük GYO")	Gayrimenkuller,gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Kızılıbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılıbük Kuşgölü")	Devre tatil projesi geliştirme
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara Gayrimenkul")	Gayrimenkul alım-satımı

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	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
Kızılıbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılıbük Kuşgölü	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.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

S.S. Modern Bursa

Ortaklıların 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.

Kızılıbük GYO

Kızılıbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılıbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2022 : %75'ine sahiptir.) Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılıbük 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. Kızılıbük GYO'nun Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 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 Kızılıbük GYO'nun 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek maksadıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul'ün tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır. Şirket, Güney Marmara Gayrimenkul'ün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

Kızılıbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile „Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi“ imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük 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 Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş' ye ait olacaktır. Şirket, Kızılıbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

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.
Etkinsüreklİ İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.(*)	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı
(*)Şirket'in hisseleri 12.12.2024 tarihinde devredilmiştir.	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGGK 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 (KGGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	2,357,764
2005	122,65	7,72	2,188,789
2006	134,49	9,65	1,996,096
2007	145,77	8,39	1,841,634
2008	160,44	10,06	1,673,242
2009	170,91	6,53	1,570,739
2010	181,85	6,40	1,476,244
2011	200,85	10,45	1,336,594
2012	213,23	6,16	1,258,993
2013	229,01	7,40	1,172,241
2014	247,72	8,17	1,083,703
2015	269,54	8,81	995,975
2016	292,54	8,53	917,669
2017	327,41	11,92	819,935
2018	393,88	20,30	681,565
2019	440,50	11,84	609,432
2020	504,81	14,60	531,794
2021	686,95	36,08	390,793
2022	1128,45	64,27	237,897
2023	1859,38	64,77	144,379
2024	2684,55	44,37	100,000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 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 gerçekleştirilebilir 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 31 Aralık 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği 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 kayıp, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2023 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 denkliliğinden elde edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerekli olduğu durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide kapsamlı gelir, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3,"İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

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

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile).

Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir.KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Grup'un, finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “teslim tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağırılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te “UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir.

Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 19 – Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu durum Grup için geçerli değildir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolidasyon esasları

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İştirakler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hasılat

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

Alıcılardan elde edilen hasılat

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

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Grup'a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

değer olarak hesaplanır ve Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

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

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

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

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

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

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismana tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismana tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismana tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

Krediler ve alacaklar

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur değişiminin etkileri

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

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

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

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

Hisse başına kazanç

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

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

İlişkili taraflar

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

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

Nakit akış tablosu

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sermaye ve temettüler

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla konsolide finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ege Boyu	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
İncek Life	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aydos Country	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	6 Ocak 2025	Gelir Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Park	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Metrolife	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aquacity	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2023	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Aydos Country	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ege Boyu	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
İncek Life	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	8 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	8 Ocak 2024	Gelir Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Finansşehir Palace	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Finansşehir Park	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Metrolife	5 Ocak 2024	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	08 Ocak 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 261.244.000-TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 338.929.166 TL olarak belirlenmiştir.)
- ii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 75.015.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 87.789.512 TL olarak belirlenmiştir.)
- iii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.185.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.627.340TL olarak belirlenmiştir.)
- iv. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 9 Ocak 2025 tarihli numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 183.657.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 204.513.974 TL olarak belirlenmiştir.)
- v. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak 142.494.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 153.979.960 TL olarak belirlenmiştir.)
- vi. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 130.430.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 140.206.225 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

vii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.730.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.400.613 TL olarak belirlenmiştir.)

viii. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 185.977.750 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 197.962.209 TL olarak belirlenmiştir.)

ix. Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 12 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 321.424.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 366.570.482 TL olarak belirlenmiştir.)

x. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 40 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 598.790.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 607.478.301 TL olarak belirlenmiştir.)

xi. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 980.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.575.344 TL olarak belirlenmiştir.)

xii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 71.875.500 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.373.101 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

xiii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenidoğan Mahallesinde,142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 480.190.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 505.325.700 TL olarak belirlenmiştir.)

xiv. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.718.479.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.764.085.378 TL olarak belirlenmiştir.)

xv. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 Parselde, 801 Ada 19 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 59.881.613 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.215.141 TL olarak belirlenmiştir.)

xvi. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.284.512.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.288.692.285 TL olarak belirlenmiştir.)

xvii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 ada, 23 nolu parselde Eski: (37 Ada 76 Parsel) yer alan 37 Ada 76 parselde) arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.060.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.176.332.971 TL olarak belirlenmiştir.)

xviii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29635 ada 2,4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.348.802.880 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.370.615.979 TL olarak belirlenmiştir.)

xix. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 386.345.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 452.682.312 TL olarak belirlenmiştir.)
- xx.** Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parsellerde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkanı bulunmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 123.818.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 127.703.023 TL olarak belirlenmiştir.)
- xxi.** Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada 1958 Parselde bulunan 8 ade bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 95.071.405 TL olarak belirlenmiştir. (Önceki dönem bulunmamaktadır.)
- xxii.** Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 838.604.545 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 744.994.461 TL olarak belirlenmiştir.)
- xxiii.** Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435/17 parselde bulunan Sinpaş Finansşehir Timepark projesindeki 1 adet dükkandan oluşmaktadır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 40.957.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2023: 42.238.010 TL)
- xxiv.** Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi,1 pafta 1598 ve 2518 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılbul Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılbul projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Grup yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmış ve ruhsatını almıştır. Değerleme raporları 1, 2 ve 3. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Projede, 1. ve 2. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devremülk planlanmaktadır.

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

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, toplam projedeki devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2023/918 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer proje kapsamında değerlendirildiğinde 18.186.407.553 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	-	-
Banka	102.460.801	522.604.465
- Vadesiz mevduat (*)	102.460.801	71.141.649
- Katılım hesapları	-	451.462.816
Diğer hazır değerler	132.399	2.797.905
	102.593.200	525.402.370

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 6.776 ABD Doları (2023: 7.573.827 ABD Doları) ve 1.541 Avro (2023: 606.932 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	102.593.200	525.402.369
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	102.593.200	525.402.369

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (Not 32) (*)	159.336.080	320.901.129
Banka kredileri	1.337.742.372	734.903.310
Kiralama Yükümlülükleri	7.009.077	5.081.896
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (Not 32) (*)	328.221.837	566.884.634
Banka kredileri	3.728.814.788	3.538.131.535
Kiralama Yükümlülükleri	28.364.310	33.671.012
Toplam finansal borçlanmalar	5.589.488.464	5.199.573.516

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	1.504.087.528	1.060.886.335
1-5 yıl	3.852.228.533	2.971.288.715
5 yıl ve üzeri	233.172.403	1.167.398.466
	5.589.488.464	5.199.573.516

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	1.337.742.372	734.903.310
1-5 yıl	3.572.009.972	2.604.749.881
5 yıl ve üzeri	156.804.816	933.381.654
Toplam	5.066.557.160	4.273.034.845

Finansal kiralamaların vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	159.336.080	222.107.210
1-5 yıl	251.854.250	366.538.834
5 yıl ve üzeri	76.367.587	299.139.719
	487.557.917	887.785.763

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	7.009.076	5.081.896
1-5 yıl	28.364.311	33.671.012
5 yıl ve üzeri	-	-
	35.373.387	38.752.908

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	1.321.589.145	2.103.197.279
Avro	%6,13	106.010.440	79.548
ABD Doları	%5,15-%8	76.487.944	1.982.124.108
Toplam finansal borçlanmalar		1.504.087.529	4.085.400.935

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	584.563.647	2.465.657.980
Avro	6,13%	40.103.924	-
ABD Doları	5,15%	436.218.765	1.673.029.202
Toplam finansal borçlanmalar		1.060.886.336	4.138.687.182

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	5.199.573.516	11.069.069.845
Girişler	1.688.247.564	2.210.101.543
Çıkışlar	(1.109.711.435)	(3.385.047.764)
Enflasyon Etkisi	(1.566.968.363)	(5.962.713.459)
Kur farkları	1.378.347.182	1.268.163.350
31 Aralık	5.589.488.464	5.199.573.515

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	2.195.353.167	110.096.893
Alacak senetleri	366.210.478	1.269.089
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	-	1.148.594.459
Alacak senetleri reeskontu (-)	(2.778)	(146.757)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	1.436.054	(18.504.136)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	25.943.086
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(25.943.086)
Toplam	2.562.996.921	1.241.309.548

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alacak senetleri	-	866.273
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 32)	-	46.196.334
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(340.621)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 32)	-	(10.625.840)
Toplam	-	36.096.146

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İkinci yıl içerisinde	-	40.851.251
Üçüncü yıl içerisinde	-	3.761.168
Dördüncü yıl içerisinde	-	2.450.187
Beşinci yıl içerisinde	-	-
Altıncı yıl içerisinde	-	-
Toplam	-	47.062.606

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %50,00 (2023:%48,00)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Borç senetleri (*)	292.744.207	137.754.167
Borç senetleri reeskontu (-)	(21.439.181)	(18.868.977)
Ticari borçlar	763.684.606	367.279.519
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	94.439.493	21.785.573
Diğer ticari borçlar	64.907	390.041
Toplam	1.129.494.032	508.340.323

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

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

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	826.707	618.570.572
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-5.025	445.858.163
Vergi dairesinden alacaklar	4.639.209	12.459.842
Toplam	5.460.891	1.076.888.577

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	3.462.639	4.943.760
Toplam	3.462.639	4.943.760

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	124.118	173.942
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.698.080	94.074.900
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 32)	5.680.843	15.130.298
Toplam	15.503.041	109.379.140
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	227.363.998	251.528.654
Toplam	227.363.998	251.528.654

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

9. STOKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	1.714.717.139	1.433.838.131
Devremülkler (Kızılıbük)(****)	1.385.662.214	-
Tamamlanan konutlar (**)	4.297.220.882	5.917.950.246
Toplam	7.397.600.235	7.351.788.377
Uzun Vadeli Stoklar	31.12.2024	31.12.2023
Arsalar (***)	6.168.994.318	2.605.715.418
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	3.950.680.176	8.560.958.374
Toplam	10.119.674.494	11.166.673.792

(*) Şirket'in, 31 Aralık 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, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

(****) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesine ait devremülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesi

Şirket'in 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.' nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçugöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile „Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi“ imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük 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 Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş' ye ait olacaktır.

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesinde Stoklar maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, stokların tamamı sigortalıdır. (31.12.2023 : sigortalıdır.)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	101.503.565	28.512.479
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	33.012.879
Toplam	101.503.565	61.525.358

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 38.620.891.246 TL (31 Aralık 2022: 35.122.385.282 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2025 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.24	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.24
I Tower	338.929.166	-	-	-	(77.685.166)	261.244.000
Ege Boyu	87.789.512	-	-	-	(12.774.512)	75.015.000
Aquacity	-	62.150.486	-	-	32.920.919	95.071.405
İncek Life	4.627.340	-	-	-	557.66	5.185.000
İncek Blue	197.962.209	-	-	-	(11.984.459)	185.977.750
Bursa Modern	204.513.974	-	-	-	(20.856.974)	183.657.000
İstanbulSarayları	153.979.960	-	-	-	(11.485.960)	142.494.000
Gop Bina	140.206.225	-	-	-	(9.776.225)	130.430.000
Ege Yakası	41.400.613	-	-	-	329.387	41.730.000
Aydos Counrty	366.570.482	-	-	-	(45.146.482)	321.424.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	607.478.301	-	-	-	(8.688.301)	598.790.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.040.575.344	-	-	-	(60.575.344)	980.000.000
Ankara Güneypark Arazi	10.370.615.979	-	-	(2.732.873.575)	(288.939.524)	7.348.802.880
Gop Avm Arsası	2.288.692.285	-	-	-	(4.180.285)	2.284.512.000
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.764.085.378	-	-	-	(45.606.378)	2.718.479.000
Beykoz Arsa	3.176.332.971	-	-	-	(116.332.971)	3.060.000.000
Halkalı Arsa	57.215.141	-	-	-	2.666.472	59.881.613
Çankaya Ege Vadisi	452.682.312	-	-	-	(66.337.312)	386.345.000
Queen Bomoti	127.703.023	-	-	-	(3.885.023)	123.818.000
Finansşehir Palace	-	-	-	-	-	-
Alacaatlı Arsa	70.373.101	-	-	-	1.502.399	71.875.500
Ankara Polatlı Yenidoğan	505.325.700	-	-	-	(25.135.700)	480.190.000
Metrolife	744.994.461	-	-	-	93.610.084	838.604.545
Sinpaş Park	42.238.010	-	-	-	(1.281.010)	40.957.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	11.338.093.795	878.016.111	-	-	5.970.297.647	18.186.407.553
Toplam	35.122.385.282	940.166.597	-	(2.732.873.575)	5.291.212.942	38.620.891.246

(*)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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Gayrimenkuller	1.Oca.23	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.23
I Tower	340.869.383	-	-	-	(1.940.217)	338.929.166
Ege Boyu	68.538.159	-	-	-	19.251.353	87.789.512
İncek Life	2.902.345	-	-	-	1.724.994	4.627.340
İncek Blue	128.749.920	-	-	-	69.212.290	197.962.209
Bursa Modern	149.042.544	-	-	-	55.471.430	204.513.974
İstanbulSarayları	149.235.240	-	-	-	4.744.720	153.979.960
Gop Bina	97.537.818	-	-	-	42.668.407	140.206.225
Ege Yakası	49.941.742	-	-	-	(8.541.129)	41.400.613
Aydos Counrty	436.160.572	-	-	(17.675.756)	(51.914.334)	366.570.482
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	417.866.284	-	-	-	189.612.017	607.478.301
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	865.469.706	-	-	-	175.105.638	1.040.575.344
Ankara Güneypark Arazi	7.197.993.550	-	-	-	3.172.622.430	10.370.615.979
Gop Avm Arsası	2.450.340.290	-	-	-	(161.648.006)	2.288.692.285
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.708.578.134	-	-	(871.726.401)	(72.766.355)	2.764.085.378
Beykoz Arsa	2.864.050.510	-	-	-	312.282.461	3.176.332.971
Halkalı Arsa	40.227.444	-	-	-	16.987.697	57.215.141
Çankaya Ege Vadisi	255.977.296	-	-	-	196.705.017	452.682.312
Queen Bomoti	150.431.862	-	-	-	(22.728.838)	127.703.023
Finansşehir Palace	411.209.922	-	-	(411.209.922)	-	-
Alacaatlı Arsa	47.412.896	-	-	-	22.960.205	70.373.101
Ankara Polatlı Yenidoğan	287.260.767	-	-	-	218.064.933	505.325.700
Metrolife	910.063.520	-	-	-	(165.069.059)	744.994.461
Sinpaş Park	101.201.434	-	-	(43.332.959)	(15.630.465)	42.238.010
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	12.916.314.621	1.209.859.348	-	-	(2.788.080.174)	11.338.093.795
Toplam	34.047.375.959	1.209.859.348	-	(1.343.945.038)	1.209.095.015	35.122.385.282

(*)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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.24	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.24
Binalar	130.694.748	-	-	-	130.694.748
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.338.759	-	-	-	4.338.759
Taşıtlar		15.193.944	3.435.320	(5.381.466)	13.247.798
Demirbaşlar	210.541.412	-	9.876.843	-	220.418.255
Diğer Maddi Duran Varlıklar	34.861.573	-	-	-	34.861.573
Özel maliyetler	103.047.303	-	-	-	103.047.303
Toplam	498.677.739				506.608.436
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(119.116.665)	-	(2.971.438)	-	(122.088.103)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(3.969.399)	-	-52.083	-	(4.021.482)
Taşıtlar	(6.549.405)	-	(1.864.267)	3.230.538	(5.183.134)
Demirbaşlar	(170.207.871)	-	(11.679.893)	-	(181.887.764)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(34.595.835)	-	-265.738	-	(34.861.573)
Özel maliyetler	(101.063.560)	-	-322.135	-	(101.385.695)
Toplam	(435.502.735)	-			(449.427.751)
Net Defter Değeri	63.175.004				57.180.685

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	130.694.748	-	-	-	130.694.748
Tesis, Makine ve Cihazlar	4.338.759	-	-	-	4.338.759
Taşıtlar	8.856.394	98.221	6.239.329	-	15.193.944
Demirbaşlar	206.784.536	635.247	4.465.738	(1.344.109)	210.541.412
Diğer Maddi Duran Varlıklar	34.861.573	-	-	-	34.861.573
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	-
Özel maliyetler	103.047.303	-	-	-	103.047.303
Toplam	488.583.313	733.468	10.705.067	(1.344.109)	498.677.739
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(116.012.566)	-	(3.104.099)	-	(119.116.665)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(3.917.399)	-	(52.000)	-	(3.969.399)
Taşıtlar	(4.828.126)	-	(1.721.279)	-	(6.549.405)
Demirbaşlar	(160.323.759)	-	(10.684.653)	800.54	(170.207.871)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(34.064.665)	-	-531.171	-	(34.595.835)
Özel maliyetler	(100.691.303)	-	-372.258	-	(101.063.560)
Toplam	(419.837.818)	-	(16.465.460)	800.54	(435.502.735)
Net Defter Değeri	68.745.495				63.175.004

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar sigortalıdır (31 Aralık 2023: Sigortalıdır.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.24	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.24
Haklar	45.127.521	948.311	-	46.075.832
Toplam	45.127.521	948.311	-	46.075.832
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(38.845.905)	(1.468.174)	-	(40.314.079)
Toplam	(38.845.905)	(1.468.174)	-	(40.314.079)
Net Defter Değeri	6.281.616			5.761.753

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Haklar	44.408.992	718.529	-	45.127.521
Toplam	44.408.992	718.529	-	45.127.521
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(37.529.053)	(1.316.852)	-	(38.845.905)
Toplam	(37.529.053)	(1.316.852)	-	(38.845.905)
Net Defter Değeri	6.879.939			6.281.616

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.24	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.24
Binalar	37.543.283	19.126.735	(37.543.290)	19.126.728
Taşıtlar	35.837.896	-	-	35.837.896
Toplam	73.381.179	19.126.735	(37.543.290)	54.964.624
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(34.414.674)	(14.695.281)	37.358.700	(11.751.255)
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	(34.414.674)	(14.695.281)	37.358.700	(11.751.255)
Net Defter Değeri	38.966.505			43.213.369

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	225.649.439	4.593.606	(192.699.762)	37.543.283
Taşıtlar	13.981.162	35.837.896	(13.981.162)	35.837.896
Toplam	239.630.601	40.431.502	(206.680.924)	73.381.179
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(173.380.450)	(53.733.990)	192.699.766	(34.414.674)
Taşıtlar	(6.990.582)	(6.990.576)	13.981.158	-
Toplam	(180.371.032)	(60.724.566)	206.680.924	(34.414.674)
Net Defter Değeri	59.259.569			38.966.505

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Grup dava açıklamaları

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 3.362.163TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 8.320.398TL)

Grup tarafından, Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Grup'a 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı Grup'a henüz tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Grup tarafından dava açılmıştır.

ii) Pasifte yer almayan taahhütler;

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 414.973.262 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 24.563.057.800 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (2023: 293.217.933 TL).

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRI'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	24.978.031.062	293.217.933
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii)C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	24.978.031.062	293.217.933

Sözleşmeye dayalı yükümlülükler:

Tüm konut satış sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2023 : İpoteklidir.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel borçlar	14.580.862	11.365.560
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (SGK) primleri	6.013.796	3.994.087
Toplam	20.594.658	15.359.647

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılıkları	24.397.134	19.094.667
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.362.163	8.320.398
Toplam	27.759.297	27.415.065

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	13.429.934	32.044.106
Hizmet maliyeti	3.869.080	3.626.435
Faiz maliyeti	3.921.768	1.466.250
Aktüeryal kayıp-kazanç	3.405.755	1.435.815
Net parasal kayıp kazanç etkisi	(4.325.588)	(23.699.879)
Ödenen kıdem tazminatları	(1.954.362)	(1.442.793)
31 Aralık	18.346.587	13.429.934

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 46.655,43TL tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 50.617,15TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	1,90%	4,12%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	74,93%	77,75%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	87.510.219	85.556.944
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	12.142	892
Diğer Avanslar	211.944	306.002
Toplam	87.734.305	85.863.838

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar (*)	1.755.024.410	1.100.252.694
Gelecek aylara ait giderler	970.096	964.078
Toplam	1.755.994.506	1.101.216.772

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımı için verilen avanslar	51.797.082	3.861.773
Konut projeleri için hakediş avansları	593.210.215	60.050.687
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	1.110.017.113	1.036.340.234
Toplam	1.755.024.410	1.100.252.694

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	-	612
Toplam	-	612

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları ve cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	726.694.159	505.392.917
İş avansları	1.458.676	2.993.776
Personel avansları	643.623	604.053
Gelir tahakkukları	-	3.853.965
Diğer stoklar	17.884.396	19.005.746
Toplam	746.680.854	531.850.457

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	-	2.835.079
Toplam	-	2.835.079

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf	-	-
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	-
İlişkili Olmayan Taraf	604.676.292	683.475.622
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	90.694.236	306.151.005
Gelecek aylara ait gelirler	513.982.056	377.324.617
Toplam	604.676.292	683.475.622

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf	1.036.520.986	3.484.062.892
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.036.520.986	3.484.062.892
İlişkili Olmayan Taraf	813.546.061	7.463.086.739
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	813.038.616	2.480.322.732
Gelecek yıllara ait giderler	507.445	4.982.764.007
Toplam	1.850.067.047	10.947.149.631

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

21. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Avni Çelik	43%	1.735.699.924	43%	650.887.471
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	10%	398.375.146	10%	85.681.114
Ahmet Çelik	3%	101.915.474	3%	149.390.680
Şenay Çelik	2%	62.068.387	2%	38.218.303
Ayşe Sibel Çelik	0%	8.034.710	0%	23.275.645
Sinpaş GYO A.Ş.	0%	5.333.336	0%	3.013.016
Diğer	42%	1.688.573.023	42%	549.533.771
Nominal sermaye	100%	4.000.000.000	100%	1.500.000.000

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

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

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

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

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

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

b) Sermaye rezervleri

SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	31.12.2024	31.12.2023
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	12.353.308.627	12.327.605.169
Toplam	12.353.308.627	12.327.605.169

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler iskontolar	2.453.462.707	2.453.462.707
Toplam	2.453.462.707	2.453.462.707

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geri satın alınan şirket hisseleri	(8.051.608)	(8.051.608)
Toplam	(8.051.608)	(8.051.608)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.456.080.857	1.276.084.456
Toplam	1.456.080.857	1.276.084.456

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

f) Geçmiş yıl kar/zararları

Grup'un, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları/(zararları) toplamı 13.915.683.690 TL'dir (31.12.2023: 17.613.223.422 TL).

g) Kar dağıtımı

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

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

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Satışları Ve Satışlarının Maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Konut ve arsa satışları	13.215.274.595	2.377.794.702
Kira gelirleri	113.853.466	-
Diğer gelirler	90.422.122	78.551.649
Satış iadeleri (-)	(52.820.686)	-
Satış iskontoları (-)	-25.239	-
Toplam	13.366.704.258	2.456.346.351

b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)
Toplam	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri (-)	(435.113.991)	(450.379.972)
Genel yönetim giderleri (-)	(481.773.216)	(387.723.658)
Toplam	(916.887.207)	(838.103.630)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a) Pazarlama Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Danışmanlık giderleri	(81.791.192)	(149.035.016)
Personel giderleri	(143.238.994)	(129.101.877)
Reklam giderleri	(77.663.387)	(74.748.420)
Satış ofisi giderleri	(15.284.186)	(36.653.442)
Noter giderleri	(10.562)	(13.734.511)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(6.416.059)	(10.297.309)
Amortisman giderleri	(14.173.380)	(5.595.625)
Komisyon giderleri	(26.143.016)	(5.386.072)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.729.243)	(2.883.282)
Haberleşme giderleri	(1.074.236)	(2.196.654)
Vergi resim ve harç giderleri	(166.839)	(1.898.670)
Ulaşım giderleri	(3.225.658)	(935.328)
Bakım onarım giderleri	(41.420.095)	(923.022)
Dava ve icra gideri	(102.422)	(333.179)
Kira giderleri	(3.973.923)	(101.179)
Diğer giderler	(18.700.799)	(16.556.387)
Toplam	(435.113.991)	(450.379.973)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(143.402.413)	(93.965.118)
Ulaşım giderleri	(6.301.216)	(92.579.841)
Ofis giderleri	(6.197.493)	(65.721.787)
Bağış ve yardımlar	(87.113.737)	(40.454.398)
Danışmanlık giderleri	(35.371.199)	(30.257.287)
Bakım onarım giderleri	(1.813.977)	(15.609.696)
Yemek giderleri	(5.166.804)	(11.418.653)
Vergi resim ve harç giderleri	(73.330.026)	(10.049.405)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(9.971.884)	(8.646.824)
Kira giderleri	(353.900)	(5.870.366)
Site yönetim giderleri	(7.700.468)	(5.189.249)
Amortisman giderleri	(18.685.811)	(3.615.740)
Ek idari harcamalar	(30.817.551)	(897.238)
Tescil giderleri	(9.133.250)	(519.647)
Komisyon giderleri	(9.784)	(382.829)
Sigorta giderleri	(5.263.240)	-
Diğer giderler	(41.140.463)	(2.545.580)
Toplam	(481.773.216)	(387.723.658)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Personel giderleri	(286.641.407)	(223.066.995)
Danışmanlık giderleri	(117.162.391)	(189.489.413)
Vergi resim ve harç giderleri	(73.496.865)	(93.502.863)
Reklam giderleri	(77.663.387)	(74.748.420)
Bağış ve Yardımlar	(87.113.737)	(65.721.787)
Komisyon giderleri	(26.152.800)	(37.036.271)
Ek idari harcamalar	(30.817.551)	(30.257.287)
Bakım onarım giderleri	(43.234.072)	(14.254.158)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(11.701.127)	(13.615.307)
Kira giderleri	(4.327.823)	(10.784.873)
Amortisman giderleri	(32.859.191)	(10.545.495)
Satış ofisi giderleri	(15.284.186)	(10.297.309)
Ofis giderleri	(6.197.493)	(10.049.405)
Ulaşım giderleri	(9.526.874)	(8.753.647)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(6.416.059)	(5.386.072)
Yemek giderleri	(5.166.804)	(3.615.740)
Tescil giderleri	(9.133.250)	(2.545.583)
Haberleşme giderleri	(1.074.236)	(935.328)
Site yönetim giderleri	(7.700.468)	(897.238)
Noter giderleri	(10.562)	(333.179)
Dava ve icra Gideri	(102.422)	(101.179)
Sigorta giderleri	(5.263.240)	-
Diğer Giderler	(59.841.262)	(32.166.083)
Toplam	(916.887.207)	(838.103.632)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Kambiyo karları	88.505.439	605.702.422
Vade farkı gelirleri	-	120.981.933
Protokol geliri (*)	276.549	249.804.575
Reeskont geliri	66.114.516	55.495.960
Konusu kalmayan karşılıklar	1.504.133	-
Diğer gelirler	170.219.436	211.940.784
Toplam	326.620.073	1.243.925.674

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) Kızılıbük GYO'nun Yönetim Kurulu 31.12.2021 tarihinde almış olduğu kararla Oswe'nin devremülk ve turizm konusunda büyümesine ve yatırımlarına ortak olmak amacıyla Oswe'nin 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesinin hisse başına 1.365 TL (Yeditepe Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş tarafından hazırlanan 31.12.2021 tarihli Oswe Real Estate GmbH şirket değerlendirme raporunda belirlenen hisse bedeli olan 91,34 Euro/hisse üzerinden) olmak üzere toplam 546.000.000 TL bedelle Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den („Servet“) satın alınmasına karar vermiş, bu konuda Servet ile „Hisse Devri Sözleşmesi“ imzalamıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde, satışa konu Oswe hisseleri için Servet' e 5 yıl süre ile geri alım opsiyonu verilmiştir. Servet geri alım opsiyonunu 29.12.2023 tarihinde kullanmış olup, protokol gereği hissenin alındığı tarihten bu güne kadar geçen süre olarak ikinci yılın içerisinde olunması sebebiyle geri alım opsiyonu için kullanılacak bedel 100,70 EUR' dur.

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

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Reeskont faiz gideri	(35.305.068)	(31.273.328)
Karşılık Giderleri	-	(5.295.800)
Kambiyo zararları	(44.791.079)	(79.734.770)
Diğer giderler	(6.566.056)	(114.148.255)
Toplam	(86.662.203)	(230.452.153)

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	72.991.086	15.181.890
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	-	-
Toplam	72.991.086	15.181.890

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER-GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Menkul kıymet satış zararı	-	-
Duran varlık satış zararı	-	-
Toplam	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

29. FİNANSAL GELİRLER -FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Gelir ve Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Gelirler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Banka kredi kur farkları	36.437.687	-
Kar payı ve katılım gelirleri	11.573.762	17.700.014
Toplam	48.011.449	17.700.014

Finansal Giderler	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Finansman gideri	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)
Türev işlemlerinden gerçekleşen giderler	-	-
Toplam	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2024	Ertelenmiş Vergi 31.12.2024
Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler	30.070.737	(9.021.221)
İzin karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	24.397.137	7.319.141
Banka kredilerine ilişkin düzeltmeler	47.437.987	14.231.396
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	35.373.387	10.612.016
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	15.581.950	4.674.585
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	1.158.887.573	(347.666.272)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	9.535.930.650	2.860.779.195
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	129.257.263	38.777.179
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	2.827.583.900	848.275.170
Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	3.425.360.193	1.027.608.058
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	38.534.564.733	(11.560.369.420)
TFRS 16 Kapsamına ilişkin düzeltmeler	43.213.370	(12.964.011)
Diğer	65.088.453	(19.526.536)
		(7.137.270.720)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu	31.12.2024
Enflasyon Etkisi	19.123.625
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(3.721.136.389)
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	1.021.727
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	(3.436.279.683)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(7.137.270.720)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	5.233.125.499	1.687.802.097
Pay başına (zarar)/kar (TL)	13,083	11,252

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 31 Aralık 2024 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Alacaklar				Borçlar			
Kısa vadeli				Kısa vadeli			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.324.280.960	-	-	-	-	-	415.452.180
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	39.388	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	12.248.388	164	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	354.976	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	16.863.554	-	-	5.770.688	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	857.213	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	5.567.610	-	-	-	-	-	-
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	(5.200)	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	181.45	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	85.366.584	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	4.984.098	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	81.442	-	-	-	-	-	-
Samandıra Mobilya	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve TicA.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Real Estate GMBH	18.095	-	-	944.764	-	-	-
Meç Enerji Sistemleri Makine ve Sanayi Tic.ari Limited Şirketi	-	-	-	360	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	40.112	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	5.680.843	-	-
Toplam	1.347.032.499	-5.2	18.089.699	93.001.124	5.680.843	-	415.452.180

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Alacaklar				Borçlar			
Kısa vadeli				Kısa vadeli			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.324.280.960	-	-	-	-	-	415.452.180
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	39.388	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	12.248.388	164	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	354.976	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	16.863.554	-	-	5.770.688	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	857.213	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	5.567.610	-	-	-	-	-	-
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	(5.200)	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	181.45	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	85.366.584	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	4.984.098	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	81.442	-	-	-	-	-	-
Samandıra Mobilya	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve TicA.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Real Estate GMBH	18.095	-	-	944.764	-	-	-
Meç Enerji Sistemleri Makine ve Sanayi Tic.ari Limited Şirketi	-	-	-	360	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	40.112	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	5.680.843	-	-
Toplam	1.347.032.499	-5.2	18.089.699	93.001.124	5.680.843	-	415.452.180

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Alacaklar				Borçlar				Alacaklar		Borçlar			
Kısa vadeli				Kısa vadeli				Uzun vadeli		Uzun Vadeli			
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Odenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.045.602.714	-	-	14.847.227	-	-	787.003.741	35.570.494	-	-	-	-	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	3.189.451	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	9.603.169	25.988	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	309.978	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	5.175.898	-	-	5.501.568	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.476.286	3.186	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SİNPAŞ GYO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	657.491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	16.628.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	25.058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	140.609	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	57.794.587	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	445.833.105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	28.877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Samandıra Mobilya	-	-	-	1.209.269	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Kent Yatırımları ve TicA.Ş.	-	-	-	57.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	90.803.620	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	1.670.462	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	15.130.298	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.130.090.322	445.858.163	11.736.946	21.785.571	106.243.896	-	787.003.741	35.570.494	-	-	-	-	-

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01.01.2024 - 31.12.2024	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.388.148.302	-	-	(357.217.573)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	104.328.647	-	-	(5.885.184)
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	(67.375)	-	-	(1.741.790)
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(64.875.362)
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	3.492.409.574	-	-	(429.719.909)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

01.01.2024 - 31.12.2024	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.388.148.302	-	-	(357.217.573)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	104.328.647	-	-	(5.885.184)
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	(67.375)	-	-	(1.741.790)
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(64.875.362)
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-
Toplam	3.492.409.574	-	-	(429.719.909)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01.01.2023 - 31.12.2023	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	965.437.945	23.232.423	1.361.408
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	7.341.568	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	20.802.892	1.863.916
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	116.051.656	58.025.828
Toplam	965.437.945	167.428.539	61.251.152

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
8.597.444	29.141.117	1.167.318	9.198.975	2.986.931	-
-	-	-	-	-	297
-	-	-	6.838.254	-	378.347
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	4.06
-	-	143.372	-	-	-
5.836.406	9.962	3.951.823	9.989.176	-	70.045
13.421.296	-	-	-	-	133.741
-	-	-	-	-	195.095
465.565	-	-	-	-	5.411.979
-	-	-	6.776	-	2.04
1.496.958	-	1.625.719	3.375.991	-	2.213.721
29.817.669	29.151.079	6.888.232	29.409.172	2.986.931	8.409.325

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

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

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

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	20.422.067	2.645.019
Toplam	20.422.067	2.645.019

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam borçlar	16.708.298.441	17.841.515.370
(-) Nakit ve nakit benzerleri	102.593.200	525.402.369
Net borç	16.810.891.641	17.316.113.001
Toplam özsermaye	44.814.715.917	40.489.823.882
Kullanılan sermaye	61.625.607.558	57.805.936.882
Net borç/kullanılan sermaye oranı	27,28%	29,96%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b) Finansal risk faktörleri

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

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Alacaklar		Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
		Ticari Alacak	Diğer Alacaklar				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	1.347.032.499	1.215.964.422	-5.2	8.928.730	102.460.801		
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.347.032.499	1.215.964.422	-5.2	8.928.730	102.460.801		
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-		
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-		
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-		
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	17.968.768	-	-	-		
-Değer düşüklüğü (-)	-	(17.968.768)	-	-	-		

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

Alacaklar					
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2023					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.165.660.816	111.744.877	445.858.163	635.974.174	522.604.465
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.165.660.816	111.744.877	445.858.163	635.974.174	522.604.465
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	25.943.086	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(25.943.086)	-	-	-

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	5.577.436.381	7.710.055.965	618.011.799	1.586.664.130	5.250.337.517	255.042.518
Ticari Borçlar	1.141.397.057	1.162.836.238	1.162.836.238	-	-	-
Diğer Borçlar	242.863.839	242.863.839	121.447.411	-	121.416.428	-
Toplam yükümlülükler	6.961.697.277	8.532.576.936	1.902.295.448	1.586.664.130	5.371.753.945	255.042.518

31 Aralık 2023	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	5.199.573.516	7.723.225.089	598.168.306	1.081.190.767	4.529.362.464	1.514.503.551
Ticari Borçlar	508.340.321	527.209.299	527.209.299	-	-	-
Diğer Borçlar	109.379.140	109.379.140	109.379.140	-	-	-
Toplam yükümlülükler	5.817.292.977	8.359.813.528	1.234.756.745	1.081.190.767	4.529.362.464	1.514.503.551

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

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

Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2024	352,233	352,233	367,429	367,429

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2023	425,025	425,791	470,297	471,145

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	188.185.313	1.252.460.333
Yükümlülükler	(2.301.474.903)	(2.275.652.303)
Net bilanço pozisyonu	(2.113.289.590)	(1.023.191.970)

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	8.08	2.072	-	360.74
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	49.345.840
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	138.478.733
Toplam Varlıklar	2.240.708	2.973.641	-	188.185.313
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.027.085)	(1.968.863)	-	(108.519.050)
Finansal yükümlülükler	(2.170.843)	(2.885.195)	-	(182.474.689)
Diğer	-	(770.000)	-	(28.292.033)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(56.272.683)	(2.165)	-	(1.982.189.131)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(59.470.610)	(5.626.223)	-	(2.301.474.903)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.229.902)	(2.652.582)	-	(2.113.289.590)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 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:

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	7.576.141	3.541.775	-	488.573.981
Ticari Alacaklar	868	-	-	36.892
Diğer	4.301.961	12.353.983	-	763.849.459
Toplam Varlıklar	11.878.971	15.895.758	-	1.252.460.332
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(22.832)	(31.163)	-	(2.440.400)
Finansal yükümlülükler	(10.244.885)	(851.200)	-	(476.322.687)
Diğer	(357.141)	(2.262.789)	-	(121.817.065)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(39.292.192)	-	-	(1.673.029.202)
Diğer	(47.980)	-	-	(2.042.950)
Toplam Yükümlülükler	(49.965.031)	(3.145.153)	-	(2.275.652.304)
Net Bilanço Pozisyonu	(38.086.060)	12.750.605	-	(1.023.191.972)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Amerikan Doları Karşısında	(2.015.826.022)	(1.622.850.326)
Avro Karşısında	(97.463.568)	599.658.355
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.113.289.590)	(1.023.191.971)

Kur riskine duyarlılık

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 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
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(201.582.602)	201.582.602	(201.582.602)	201.582.602
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(201.582.602)	201.582.602	(201.582.602)	201.582.602
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(9.746.357)	9.746.357	(9.746.357)	9.746.357
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(9.746.357)	9.746.357	(9.746.357)	9.746.357
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)	(211.328.959)	211.328.959	(211.328.959)	211.328.959

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer Kazanması	Yabancı paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı paranın Değer Kazanması	Yabancı paranın Değer Kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(162.285.032)	162.285.032	(162.285.032)	162.285.032
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(162.285.032)	162.285.032	(162.285.032)	162.285.032
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	59.965.836	(59.965.836)	59.965.836	(59.965.836)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	59.965.836	(59.965.836)	59.965.836	(59.965.836)
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)	(102.319.196)	102.319.196	(102.319.196)	102.319.196

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir,
31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.3.2) Faiz oranı riski

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31.12.2024	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar Etkisi
I Tower	10%	26.124.400	(26.124.400)
Ege Boyu	10%	7.501.500	(7.501.500)
İncek Life	10%	(518.500)	(518.500)
İncek Blue	10%	18.597.775	(18.597.775)
Bursa Modern	10%	18.365.700	(18.365.700)
İstanbulSarayları	10%	14.249.400	(14.249.400)
Gop Bina	10%	13.043.000	(13.043.000)
Ege Yakası	10%	4.173.000	(4.173.000)
Aydos Counrty	10%	32.142.400	(32.142.400)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	10%	59.879.000	(59.879.000)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	98.000.000	(98.000.000)
Ankara Güneypark Arazi	10%	734.880.288	(734.880.288)
Gop Avm Arsası	10%	228.451.200	(228.451.200)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	271.847.900	(271.847.900)
Beykoz Arsa	10%	306.000.000	(306.000.000)
Halkalı Arsa	10%	5.988.161	(5.988.161)
Çankaya Ege Vadisi	10%	38.634.500	(38.634.500)
Queen Bomoti	10%	12.381.800	(12.381.800)
Alacaatlı Arsa	10%	7.187.550	(7.187.550)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	48.019.000	(48.019.000)
Metrolife	10%	83.860.455	(83.860.455)
Sinpaş Park	10%	4.095.700	(4.095.700)
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	10%	1.818.640.755	(1.818.640.755)
Toplam		3.852.581.984	(3.852.581.984)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2024	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar Etkisi
I Tower	10%	33.892.917	(33.892.917)
Ege Boyu	10%	8.778.951	(8.778.951)
İncek Life	10%	462.734	(462.734)
İncek Blue	10%	19.796.221	(19.796.221)
Bursa Modern	10%	20.451.397	(20.451.397)
İstanbulSarayları	10%	15.397.996	(15.397.996)
Gop Bina	10%	14.020.622	(14.020.622)
Ege Yakası	10%	4.140.061	(4.140.061)
Aydos Counrty	10%	36.657.048	(36.657.048)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	10%	60.747.830	(60.747.830)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	104.057.534	(104.057.534)
Ankara Güneypark Arazi	10%	1.037.061.598	(1.037.061.598)
Gop Avm Arsası	10%	228.869.228	(228.869.228)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	276.408.538	(276.408.538)
Beykoz Arsa	10%	317.633.297	(317.633.297)
Halkalı Arsa	10%	5.721.514	(5.721.514)
Çankaya Ege Vadisi	10%	45.268.231	(45.268.231)
Queen Bomoti	10%	12.770.302	(12.770.302)
Alacaatlı Arsa	10%	7.037.310	(7.037.310)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	50.532.570	(50.532.570)
Metrolife	10%	74.499.446	(74.499.446)
Sinpaş Park	10%	4.223.801	(4.223.801)
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	10%	1.133.809.380	(1.133.809.380)
Toplam		3.512.238.526	(3.512.238.526)

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	38.620.891.246	-	38.620.891.246
Toplam	-	38.620.891.246	-	38.620.891.246

31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
Finansal Varlıklar	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	35.122.385.280	-	35.122.385.280
Toplam	-	35.122.385.280	-	35.122.385.280

İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.950.000 TL'dir. (2023: 933.876 TL)

36. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	3.752.960.548
Ertelenmiş Gelirler	1.405.051.738
Finansal Yatırımlar	2.375.787.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10.029.182.871
Maddi Duran Varlıklar	9.331.525
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	883.109
Stoklar	4.713.303.243
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	(12.735.908)
Kiralama Hakkı Varlıkları	12.647.007
Diğer Dönen Varlıklar	4.720.588
Sermaye	(4.250.293.329)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(388.667.830)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(754.138.989)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.474.882
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(9.394.585.652)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	280.503.067
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	4.033.463.615

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1-Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve tasfiye halinde bulunan S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi'nin tasfiye süreci ve terkin işlemleri tamamlanmış olup söz konusu işlem, 24.01.2025 tarihli ve 11257 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1302. sayfasında ilan edilmiştir.

2-Şirket'in bireysel finansal tablolarında, İştirak İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar olarak olarak sınıflandırdığı "Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin projesi olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından dava açılmıştır. Ayrıca, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı henüz Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından dava açılmıştır.

3-Grup, Bedelsiz Sermaye Artırımı ile sermayesinin 900.000.000 TL artırılarak 300.000.000 TL'den 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına ilişkin olarak, Şirket Ana Sözleşmesi'nin Sermaye başlıklı 8. maddesi yeni şekliyle 25.02.2025 tarihinde ticaret sicilinde tescil edilmiştir. Tescil 25.02.2025 tarih ve 11279 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

4- Grup tarafından, Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

Grup'a 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı Şirket'e henüz tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Şirket tarafından dava açılmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	36.353.509.471	37.480.055.176
C	İştirakler	Md.24/(b)	7.350.443.291	7.310.694.300
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	5.382.898
	Diğer Varlıklar		2.278.392.342	2.123.809.199
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.906.666.642	4.273.034.845
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.321.304	35.837.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	420.872.539	788.991.844
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	15.483.236
İ	Özkaynaklar	Md.31	35.957.025.347	36.731.423.231
	Diğer Kaynaklar		5.669.076.927	5.425.563.239
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	6.167.626.632	2.604.514.187
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	23.638.068.469	293.217.933
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	312.715.890

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mulkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri
(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
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Md.22/e	K/D	<%10	0,00%	0,00%
Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	>%51	79,06%	79,29%
Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	<%49	15,99%	16,21%
Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	<%49	0,00%	0,00%
Md.24/(c)	B2/D	<%20	13,41%	5,51%
Md.28/1(a)	C2/D	<%10	0,00%	0,00%
Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	<%500	77,86%	14,72%
Md.24/(b)	(A2-A1)/D	<%10	0,00%	0,74%
Md.22/(1)	(L/D)	<%10	0,00%	0,066%

31 Aralık 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.



SİNPAŞ GYO FAALİYET RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Darphane Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No: 36
34349 Beşiktaş – İstanbul – Türkiye
Telefon: +90 212 310 27 00 PBX (5410)
Faks: +90 212 258 24 99
<http://www.sinpasgyo.com.tr> • investorrelations@sinpasgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim:

Dr. A. Berrak KÖTEN

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü

E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr / Telefon: +90 212 310 54 10