

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE 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**

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....</b>	<b>6-74</b>

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 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.

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

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 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.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlendirilmesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p><b>Kontrollerin değerlendirilmesi</b></p> <p>Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p><b>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p><b>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</b></p> <p>Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımların uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p><b>Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</b></p> <p>Dipnot 2 ve 11’de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.</p>

## **Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

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

## **Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yüklümlükler**

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**



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>12.571.326.607</b>	<b>11.831.291.179</b>
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		(5.200)	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 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
<b>Ara Toplam</b>		<b>12.571.326.607</b>	<b>11.831.291.179</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>48.951.687.751</b>	<b>46.500.048.075</b>
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
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>61.523.014.358</b>	<b>58.331.339.254</b>

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(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
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.389.849.154</b>	<b>2.490.719.974</b>
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
Ertelemiş Gelirler	20	604.676.292	683.475.622
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş 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
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>13.318.449.287</b>	<b>15.350.795.399</b>
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
Ertelemiş Gelirler	20	1.850.067.047	10.947.149.630
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		813.546.061	7.463.086.738
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		1.036.520.986	3.484.062.892
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü		7.137.270.720	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>44.814.715.917</b>	<b>40.489.823.881</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>21</b>	<b>39.210.324.573</b>	<b>36.659.213.279</b>
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
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>5.604.391.344</b>	<b>3.830.610.602</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>61.523.014.358</b>	<b>58.331.339.254</b>

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(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)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>4.338.405.823</b>	<b>1.254.410.452</b>
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)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>8.952.689.428</b>	<b>2.638.875.354</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	72.991.086	15.181.890
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>9.025.680.514</b>	<b>2.654.057.244</b>
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
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>11.484.415.587</b>	<b>1.069.111.200</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>(3.721.136.389)</b>	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>7.763.279.198</b>	<b>1.069.111.200</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>7.763.279.198</b>	<b>1.069.111.200</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.530.153.699	(618.690.896)
Ana Ortaklık Payları		5.233.125.499	1.687.802.096
<b>Pay Başına Kazanç</b>	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,3083	0,4220
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(2.384.029)</b>	<b>1.435.815</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.384.029)	1.435.815
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(2.384.029)</b>	<b>1.435.815</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>7.760.895.169</b>	<b>1.070.547.015</b>

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(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 Düzeltmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		
									Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
<b>Cari Dönem 1 Ocak 2024</b>		<b>1.500.000.000</b>	<b>12.327.605.169</b>	<b>(180.773.445)</b>	<b>(8.051.608)</b>	<b>2.453.462.707</b>	<b>(10.139.518)</b>	<b>1.276.084.456</b>	<b>17.613.223.422</b>	<b>1.687.802.096</b>	<b>36.659.213.279</b>	<b>3.830.610.602</b>	<b>40.489.823.881</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	179.996.401	1.507.698.097	(1.687.802.096)	(107.598)	107.598	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	25.703.458	-	-	-	-	-	(2.525.703.458)	-	-	-	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-	-	-	(2.679.810.921)	-	(2.679.810.921)	(756.468.762)	(3.436.279.683)
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		-	-	-	-	-	-	-	276.550	-	276.550	-	276.550
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.372.236)	-	-	5.233.125.499	5.230.753.263	2.530.141.906	7.760.895.169
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.372.236)	-	-	-	(2.372.236)	(11.793)	(2.384.029)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	5.233.125.499	5.233.125.499	2.530.153.699	7.763.279.198
<b>31 Aralık 2024</b>	<b>21</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>12.353.308.627</b>	<b>(180.773.445)</b>	<b>(8.051.608)</b>	<b>2.453.462.707</b>	<b>(12.511.754)</b>	<b>1.456.080.857</b>	<b>13.915.683.690</b>	<b>5.233.125.499</b>	<b>39.210.324.573</b>	<b>5.604.391.344</b>	<b>44.814.715.917</b>
<b>Önceki Dönem 1 Ocak 2023</b>		<b>1.500.000.000</b>	<b>12.327.605.169</b>	<b>-</b>	<b>(8.051.608)</b>	<b>2.453.462.707</b>	<b>(11.443.629)</b>	<b>1.274.066.319</b>	<b>6.153.132.041</b>	<b>8.604.631.099</b>	<b>32.293.402.098</b>	<b>3.504.806.242</b>	<b>35.798.208.340</b>
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.018.137	11.306.921.938	(8.604.631.099)	2.704.308.976	(2.704.308.976)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	(180.773.445)	-	-	-	-	-	-	(180.773.445)	(96.486.439)	(277.259.884)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404.982	404.982
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	99.295	-	153.169.443	-	153.268.738	3.744.654.690	3.897.923.428
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.204.816	-	-	1.687.802.096	1.689.006.912	(618.459.897)	1.070.547.015
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.204.816	-	-	-	230.999	1.435.815	1.435.815
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.687.802.096	1.687.802.096	(618.690.896)	1.069.111.200
<b>31 Aralık 2023</b>	<b>21</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>12.327.605.169</b>	<b>(180.773.445)</b>	<b>(8.051.608)</b>	<b>2.453.462.707</b>	<b>(10.139.518)</b>	<b>1.276.084.456</b>	<b>17.613.223.422</b>	<b>1.687.802.096</b>	<b>36.659.213.279</b>	<b>3.830.610.602</b>	<b>40.489.823.881</b>

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(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
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.685.099.424</b>	<b>4.614.813.579</b>
<b>Dönem Karı/zararı</b>		<b>7.763.279.198</b>	<b>1.069.111.200</b>
<b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>2.672.940.506</b>	<b>1.477.027.325</b>
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 (kazançları) 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	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(8.749.165.918)</b>	<b>2.078.711.481</b>
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)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>1.687.053.786</b>	<b>4.624.850.006</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.954.362)	(10.036.427)
Alınan kar payları		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(950.219.366)</b>	<b>574.920.078</b>
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	30.490	-
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)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(996.192.413)</b>	<b>(5.082.979.954)</b>
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)
<b>Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(261.312.355)</b>	<b>106.753.703</b>
<b>PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		-	-
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ</b>		(161.496.815)	(270.446.606)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>		<b>(422.809.170)</b>	<b>(163.692.903)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>525.402.370</b>	<b>689.095.273</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>102.593.200</b>	<b>525.402.370</b>

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.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 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

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.  
("Güney Marmaris Otel")

Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılbük GYO")

Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")

Kızılbük Kuşgözü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılbük Kuşgözü")

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.  
("Güney Marmara Gayrimenkul")

### Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri

Devre tatil projesi geliştirme

Gayrimenkul alım-satımı

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 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.

### Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2022 : %75'ine sahiptir.) Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Kızılbük GYO'nun Sermaye Piyasası Kanununun hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

### Güney Marmara Gayrimenkul

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

### Kızılbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin 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 Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88' i Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır. Şirket, Kızılbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

### 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



# 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.)

yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

### İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş. (\*)

(\*)Şirket'in hisseleri 12.12.2024 tarihinde devredilmiştir.

### Faaliyet Konusu

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

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

#### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde 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 kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

## 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.)

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

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

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

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	23,57764
2005	122,65	7,72	21,88789
2006	134,49	9,65	19,96096
2007	145,77	8,39	18,41634
2008	160,44	10,06	16,73242
2009	170,91	6,53	15,70739
2010	181,85	6,40	14,76244
2011	200,85	10,45	13,36594
2012	213,23	6,16	12,58993
2013	229,01	7,40	11,72241
2014	247,72	8,17	10,83703
2015	269,54	8,81	9,95975
2016	292,54	8,53	9,17669
2017	327,41	11,92	8,19935
2018	393,88	20,30	6,81565
2019	440,50	11,84	6,09432
2020	504,81	14,60	5,31794
2021	686,95	36,08	3,90793
2022	1128,45	64,27	2,37897
2023	1859,38	64,77	1,44379
2024	2684,55	44,37	1,00000

# 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 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 gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 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 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 kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 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 denkliğinden elde edilmiştir.

### **d Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

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

### **e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi**

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası’nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası’nın 31.12.2024 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 karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

# 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.)

### 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 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.

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

#### ***Yayımlanan 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.

**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 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.

***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 değişiklik, 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 çağrılabilir 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 içerecek 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 edilmesinde 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.

## 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.)

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 (UFRS 9 ve UFRS 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.

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.



# 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.)

---

### 2.4 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. Yatırım ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile iştirakin veya iş ortaklığının tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

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

# 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.)

### Hasılat

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

#### Alıcılardan elde edilen hasılat

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

#### Arsa sahibi ile ilgili işlemler

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

### Stoklar

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

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

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

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

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

### Maddi duran varlıklar

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

# 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 ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortisman tabii tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortisman tabii tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. 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:

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

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

### Finansal kiralama işlemleri

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

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

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

### Maddi olmayan duran varlıklar

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

# 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.)

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 kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

### Borçlanma maliyetleri

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

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

### Finansal araçlar

#### Finansal varlıklar

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

## 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.)

---

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

#### Etkin faiz yöntemi

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

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

#### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

#### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

#### Krediler ve alacaklar

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

#### Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

# 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.)

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

### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

### Nakit ve nakit benzerleri

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

### Finansal yükümlülükler

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 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.)

### Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

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

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

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

### **Kur değişiminin etkileri**

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

Grup konsolide finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir. 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 çevirmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

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



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 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.)

---

### 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.

### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

# 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.)

### 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 sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

### Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii 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 yapılmamaktadır.

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 olduğundan 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 temettüleri

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

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

### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

Grup'un 31 Aralık 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 m<sup>2</sup> 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)

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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz

# 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.)

konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 130.430.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 140.206.225 TL olarak belirlenmiştir.)

- 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 Çarşısı 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.575.344 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.)

- 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.)

- xiii. Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesinde, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince 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.)

# 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.)

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 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)



# 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.)

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 Kızılbül Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etapta 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.

### 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
	<b>102.593.200</b>	<b>525.402.370</b>

(\*) 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.

## 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 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	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>102.593.200</b>	<b>525.402.369</b>

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
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
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b>		
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
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>5.589.488.464</b>	<b>5.199.573.516</b>

(\*) 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
	<b>5.589.488.464</b>	<b>5.199.573.516</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>5.066.557.160</b>	<b>4.273.034.845</b>

## 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 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
	<b>487.557.917</b>	<b>887.785.763</b>

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	-	-
	<b>35.373.387</b>	<b>38.752.908</b>

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
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>1.504.087.529</b>	<b>4.085.400.935</b>

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
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>		<b>1.060.886.336</b>	<b>4.138.687.182</b>

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
<b>31 Aralık</b>	<b>5.589.488.464</b>	<b>5.199.573.515</b>

## 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:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>2.562.996.921</b>	<b>1.241.309.548</b>

<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>36.096.146</b>

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İkinci yıl içerisinde	-	40.851.251
Üçüncü yıl içerisinde	-	3.761.168
Dördüncü yıl içerisinde	-	2.450.187
Beşinci yıl içerisinde	-	-
Altıncı yıl içerisinde	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>47.062.606</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>1.129.494.032</b>	<b>508.340.323</b>

(\*) 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
<b>Toplam</b>	<b>5.460.891</b>	<b>1.076.888.577</b>

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	3.462.639	4.943.760
<b>Toplam</b>	<b>3.462.639</b>	<b>4.943.760</b>

#### 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
<b>Toplam</b>	<b>15.503.041</b>	<b>109.379.140</b>

## 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>Uzun Vadeli Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	227.363.998	251.528.654
<b>Toplam</b>	<b>227.363.998</b>	<b>251.528.654</b>

#### 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:

<b>Kısa Vadeli Stoklar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri(*)	1.714.717.139	1.433.838.131
Devremülkler (Kızılbük)(****)	1.385.662.214	-
Tamamlanan konutlar (**)	4.297.220.882	5.917.950.246
<b>Toplam</b>	<b>7.397.600.235</b>	<b>7.351.788.377</b>
<b>Uzun Vadeli Stoklar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>10.119.674.494</b>	<b>11.166.673.792</b>

(\*) 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

#### **Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi**

Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesinin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesine ait devremülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden 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.)

#### Kızılıbük Kuşgözü 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 Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgözü 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 Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır.

Kızılıbük Kuşgözü 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
<b>Toplam</b>	<b>101.503.565</b>	<b>61.525.358</b>

#### 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 değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 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	-	-	-	557.660	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
İstanbul Sarayları	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 Cournty	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 Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	11.338.093.795	878.016.111	-	-	5.970.297.647	18.186.407.553
<b>Toplam</b>	<b>35.122.385.282</b>	<b>940.166.597</b>	<b>-</b>	<b>(2.732.873.575)</b>	<b>5.291.212.942</b>	<b>38.620.891.246</b>

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



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 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.)

Yatırım Amaçlı 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
İstanbul Sarayları	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 Çarşısı 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 Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	12.916.314.621	1.209.859.348	-	-	(2.788.080.174)	11.338.093.795
<b>Toplam</b>	<b>34.047.375.959</b>	<b>1.209.859.348</b>	<b>-</b>	<b>(1.343.945.038)</b>	<b>1.209.095.015</b>	<b>35.122.385.282</b>

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 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
<b>Toplam</b>	<b>498.677.739</b>				<b>506.608.436</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
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)
<b>Toplam</b>	<b>(435.502.735)</b>				<b>(449.427.751)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>63.175.004</b>				<b>57.180.685</b>
<b>Maliyet Değeri</b>	<b>1.Oca.23</b>	<b>Transferler</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.Ara.23</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>488.583.313</b>	<b>733.468</b>	<b>10.705.067</b>	<b>(1.344.109)</b>	<b>498.677.739</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
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)	800.540	(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)
<b>Toplam</b>	<b>(419.837.818)</b>		<b>(16.465.460)</b>	<b>800.540</b>	<b>(435.502.735)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>68.745.495</b>				<b>63.175.004</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>45.127.521</b>	<b>948.311</b>	<b>-</b>	<b>46.075.832</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Haklar	(38.845.905)	(1.468.174)	-	(40.314.079)
<b>Toplam</b>	<b>(38.845.905)</b>	<b>(1.468.174)</b>	<b>-</b>	<b>(40.314.079)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>6.281.616</b>			<b>5.761.753</b>
<b>Maliyet Değeri</b>				
Haklar	44.408.992	718.529	-	45.127.521
<b>Toplam</b>	<b>44.408.992</b>	<b>718.529</b>	<b>-</b>	<b>45.127.521</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Haklar	(37.529.053)	(1.316.852)	-	(38.845.905)
<b>Toplam</b>	<b>(37.529.053)</b>	<b>(1.316.852)</b>	<b>-</b>	<b>(38.845.905)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>6.879.939</b>			<b>6.281.616</b>

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının 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
<b>Toplam</b>	<b>73.381.179</b>	<b>19.126.735</b>	<b>(37.543.290)</b>	<b>54.964.624</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Binalar	(34.414.674)	(14.695.281)	37.358.700	(11.751.255)
Taşıtlar	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(34.414.674)</b>	<b>(14.695.281)</b>	<b>37.358.700</b>	<b>(11.751.255)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>38.966.505</b>			<b>43.213.369</b>

## 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.)

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
<b>Toplam</b>	<b>239.630.601</b>	<b>40.431.502</b>	<b>(206.680.924)</b>	<b>73.381.179</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Binalar	(173.380.450)	(53.733.990)	192.699.766	(34.414.674)
Taşıtlar	(6.990.582)	(6.990.576)	13.981.158	-
<b>Toplam</b>	<b>(180.371.032)</b>	<b>(60.724.566)</b>	<b>206.680.924</b>	<b>(34.414.674)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>59.259.569</b>			<b>38.966.505</b>

#### 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.

## 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.)

#### 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 TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

<b>Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	24.978.031.062	293.217.933
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>24.978.031.062</b>	<b>293.217.933</b>

#### Sözleşmeye dayalı yükümlülükler:

##### Tüm konut satış sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 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.)

#### 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.).

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Personel borçlar	14.580.862	11.365.560
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	6.013.796	3.994.087
<b>Toplam</b>	<b>20.594.658</b>	<b>15.359.647</b>

#### 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:

	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Kullanılmayan izin karşılıkları	24.397.134	19.094.667
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.362.163	8.320.398
<b>Toplam</b>	<b>27.759.297</b>	<b>27.415.065</b>

#### 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:

	<b>31 Aralık 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
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)
<b>31 Aralık</b>	<b>18.346.587</b>	<b>13.429.934</b>

## 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.)

#### 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'ncü 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 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
<b>Toplam</b>	<b>87.734.305</b>	<b>85.863.838</b>

## 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.)

#### 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
<b>Toplam</b>	<b>1.755.994.506</b>	<b>1.101.216.772</b>

(\*) 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
<b>Toplam</b>	<b>1.755.024.410</b>	<b>1.100.252.694</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>612</b>

#### 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
<b>Toplam</b>	<b>746.680.854</b>	<b>531.850.457</b>

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
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>2.835.079</b>

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer duran varlıkları 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.)

#### 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
<b>İlişkili Taraf</b>	-	-
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	-
<b>İlişkili Olmayan Taraf</b>	<b>604.676.292</b>	<b>683.475.622</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	90.694.236	306.151.005
Gelecek aylara ait gelirler	513.982.056	377.324.617
<b>Toplam</b>	<b>604.676.292</b>	<b>683.475.622</b>

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<b>İlişkili Taraf</b>	<b>1.036.520.986</b>	<b>3.484.062.892</b>
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.036.520.986	3.484.062.892
<b>İlişkili Olmayan Taraf</b>	<b>813.546.061</b>	<b>7.463.086.739</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.850.067.047</b>	<b>10.947.149.631</b>

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 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.)

### 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
<b>Nominal sermaye</b>	<b>100%</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.500.000.000</b>

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

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

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 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) Sermaye rezervleri

SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	31.12.2024	31.12.2023
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları	12.353.308.627	12.327.605.169
<b>Toplam</b>	<b>12.353.308.627</b>	<b>12.327.605.169</b>

#### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler iskontolar	2.453.462.707	2.453.462.707
<b>Toplam</b>	<b>2.453.462.707</b>	<b>2.453.462.707</b>

#### d) Geri satın alınan şirket hisseleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geri satın alınan şirket hisseleri	(8.051.608)	(8.051.608)
<b>Toplam</b>	<b>(8.051.608)</b>	<b>(8.051.608)</b>

#### 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
<b>Toplam</b>	<b>1.456.080.857</b>	<b>1.276.084.456</b>

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

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

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

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

## 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.)

#### 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 dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

## 22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 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)	-
<b>Toplam</b>	<b>13.366.704.258</b>	<b>2.456.346.351</b>

b) Satışların maliyeti	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların maliyeti	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)
<b>Toplam</b>	<b>(9.028.298.435)</b>	<b>(1.201.935.899)</b>

## 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)
<b>Toplam</b>	<b>(916.887.207)</b>	<b>(838.103.630)</b>

## 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>a) Pazarlama Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>(435.113.991)</b>	<b>(450.379.973)</b>

<b>b) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2024</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2023</b>
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)
<b>Toplam</b>	<b>(481.773.216)</b>	<b>(387.723.658)</b>

## 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)
<b>Toplam</b>	<b>(916.887.207)</b>	<b>(838.103.632)</b>

## 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. 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
<b>Toplam</b>	<b>326.620.073</b>	<b>1.243.925.674</b>

(\*) Kızılbük 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 bugüne kadar geçen süre olarak ikinci yılın içerisinde olunması sebebiyle geri alım opsiyonu için kullanılacak bedel 100,70 EUR'dur.

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

#### 26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 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)
<b>Toplam</b>	<b>(86.662.203)</b>	<b>(230.452.153)</b>

#### 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.	-	-
<b>Toplam</b>	<b>72.991.086</b>	<b>15.181.890</b>

## 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.)

#### 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	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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:

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Finansal Gelirler</b>		
Banka kredi kur farkları	36.437.687	-
Kar payı ve katılım gelirleri	11.573.762	17.700.014
<b>Toplam</b>	<b>48.011.449</b>	<b>17.700.014</b>
	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
<b>Finansal Giderler</b>		
Finansman gideri	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)
Türev işlemlerinden gerçekleşen giderler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(1.622.739.991)</b>	<b>(2.939.418.075)</b>



## 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.)

#### 30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2024	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)
		<b>(7.137.270.720)</b>

#### 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)
<b>Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>(7.137.270.720)</b>

## 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. 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
<b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>	<b>1,3083</b>	<b>1,1252</b>

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.

31.12.2024	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar		Borçlar
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli		Uzun Vadeli
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	
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	164.000	-	-	-	-	-	
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.Üm.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.	181.450	-	-	-	-	-	-	-	-	
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 Tic.A.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	-	-	-	360.000	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	40.112	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	5.680.843	-	-	-	-	
<b>Toplam</b>	<b>1.347.032.499</b>	<b>(5.200)</b>	<b>18.089.699</b>	<b>93.001.124</b>	<b>5.680.843</b>	<b>-</b>	<b>415.452.180</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

## 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 Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	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 Tic.A.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	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.130.090.322</b>	<b>445.858.163</b>	<b>11.736.946</b>	<b>21.785.571</b>	<b>106.243.896</b>	<b>-</b>	<b>787.003.741</b>	<b>35.570.494</b>	<b>-</b>

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	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.388.148.302	-	-	(357.217.573)	(100.919)	-	(23.764.255)	116.284.269	(131.661.287)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	865.584	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	(12.503.209)	1.043.289	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	512.293	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(80.575)	-	(45.600)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	104.328.647	-	-	(5.885.184)	(56.629)	-	(19.579.080)	101.003	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(2.081)	243.316	(48.633)
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(13.395)	908.087	-
Servet GYO A.Ş.	(67.375)	-	-	(1.741.790)	-	-	-	15.159.426	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(12.538)	162.299	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(64.875.362)	-	-	(14.017.818)	8.023.058	-
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	13.535	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	4.979.003	-
<b>Toplam</b>	<b>3.492.409.574</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(429.719.909)</b>	<b>(157.548)</b>	<b>-</b>	<b>(69.972.951)</b>	<b>148.295.162</b>	<b>(131.755.520)</b>

## 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	1 Ocak - 31 Aralık 2023								
	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	965.437.945	23.232.423	1.361.408	8.597.444	29.141.117	1.167.318	9.198.975	2.986.931	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	297
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	6.838.254	-	378.347
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	7.341.568	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	4.060
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	143.372	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	20.802.892	1.863.916	5.836.406	9.962	3.951.823	9.989.176	-	70.045
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	13.421.296	-	-	-	-	133.741
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	195.095
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	465.565	-	-	-	-	5.411.979
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	6.776	-	2.040
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	116.051.656	58.025.828	1.496.958	-	1.625.719	3.375.991	-	2.213.721
<b>Toplam</b>	<b>965.437.945</b>	<b>167.428.539</b>	<b>61.251.152</b>	<b>29.817.669</b>	<b>29.151.079</b>	<b>6.888.232</b>	<b>29.409.172</b>	<b>2.986.931</b>	<b>8.409.325</b>

## 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
<b>Toplam</b>	<b>20.422.067</b>	<b>2.645.019</b>

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
<b>Net borç</b>	<b>16.810.891.641</b>	<b>17.316.113.001</b>
Toplam özsermaye	44.814.715.917	40.489.823.882
Kullanılan sermaye	61.625.607.558	57.805.936.882
<b>Net borç/kullanılan sermaye oranı</b>	<b>27,28%</b>	<b>29,96%</b>

# 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	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak	Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.347.032.499	1.215.964.422	(5.200)	8.928.730	102.460.801
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.347.032.499	1.215.964.422	(5.200)	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)	-	-	-

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak	Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
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)	-	-	-



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

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

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

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

### b.2) Likidite risk yönetimi

#### Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2024	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
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	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>6.961.697.277</b>	<b>8.532.576.936</b>	<b>1.902.295.448</b>	<b>1.586.664.130</b>	<b>5.371.753.945</b>	<b>255.042.518</b>
<b>31 Aralık 2023</b>						
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>						
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	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>5.817.292.977</b>	<b>8.359.813.528</b>	<b>1.234.756.745</b>	<b>1.081.190.767</b>	<b>4.529.362.464</b>	<b>1.514.503.551</b>

# 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.3.1) 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	35,2233	35,2233	36,7429	36,7429
31 Aralık 2023	42,5025	42,5791	47,0297	47,1145

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)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(2.113.289.590)</b>	<b>(1.023.191.970)</b>

31 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>				
Parasal Finansal Varlıklar	8.080	2.072	-	360.740
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	49.345.840
Diğer	1.171.635	2.645.678	-	138.478.733
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2.240.708</b>	<b>2.973.641</b>	-	<b>188.185.313</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
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)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(56.272.683)	(2.165)	-	(1.982.189.131)
Diğer	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(59.470.610)</b>	<b>(5.626.223)</b>	-	<b>(2.301.474.903)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(57.229.902)</b>	<b>(2.652.582)</b>	-	<b>(2.113.289.590)</b>

## 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			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
<b>Dönen Varlıklar</b>				
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
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>11.878.971</b>	<b>15.895.758</b>	<b>-</b>	<b>1.252.460.332</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>				
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)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(39.292.192)	-	-	(1.673.029.202)
Diğer	(47.980)	-	-	(2.042.950)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(49.965.031)</b>	<b>(3.145.153)</b>	<b>-</b>	<b>(2.275.652.304)</b>
<b>Net Bilanço Pozisyonu</b>	<b>(38.086.060)</b>	<b>12.750.605</b>	<b>-</b>	<b>(1.023.191.972)</b>

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	-	-
<b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b>	<b>(2.113.289.590)</b>	<b>(1.023.191.971)</b>

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

# 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
<b>31 Aralık 2024</b>				
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 (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(201.582.602)</b>	<b>201.582.602</b>	<b>(201.582.602)</b>	<b>201.582.602</b>
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 (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>(9.746.357)</b>	<b>9.746.357</b>	<b>(9.746.357)</b>	<b>9.746.357</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(211.328.959)</b>	<b>211.328.959</b>	<b>(211.328.959)</b>	<b>211.328.959</b>

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2023</b>				
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 (-)	-	-	-	-
<b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>	<b>(162.285.032)</b>	<b>162.285.032</b>	<b>(162.285.032)</b>	<b>162.285.032</b>
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 (-)	-	-	-	-
<b>6 - EUR net etki (4+5)</b>	<b>59.965.836</b>	<b>(59.965.836)</b>	<b>59.965.836</b>	<b>(59.965.836)</b>
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>	<b>(102.319.196)</b>	<b>102.319.196</b>	<b>(102.319.196)</b>	<b>102.319.196</b>

### 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.

# 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 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 Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	10%	1.818.640.755	(1.818.640.755)
<b>Toplam</b>		<b>3.852.581.984</b>	<b>(3.852.581.984)</b>

# 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	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)
İstanbul Sarayları	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 Courty	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)
<b>Toplam</b>		<b>3.512.238.526</b>	<b>(3.512.238.526)</b>

### 34. FİNANSAL ARAÇLAR

#### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 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:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	38.620.891.246	-	38.620.891.246
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>38.620.891.246</b>	<b>-</b>	<b>38.620.891.246</b>

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	35.122.385.280	-	35.122.385.280
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>35.122.385.280</b>	<b>-</b>	<b>35.122.385.280</b>

### 35. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE 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
<b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>	<b>3.752.960.548</b>
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)
<b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>	<b>280.503.067</b>
<b>NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)</b>	<b>4.033.463.615</b>

## 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 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
	<b>Diğer Varlıklar</b>		2.278.392.342	2.123.809.199
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md.3/(p)	<b>45.982.640.402</b>	<b>47.270.334.291</b>
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
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		5.669.076.927	5.425.563.239
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md.3/(p)	<b>45.982.640.402</b>	<b>47.270.334.291</b>

	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 (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	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: 48.1.a 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.