

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-27
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-16
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	16-17
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	18
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19-20
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	20-21
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	21
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	21-23
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	24
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	25-27

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		10.021.042.138	11.133.238.168
Nakit ve Nakit Benzerleri		121.451.144	494.403.327
Ticari Alacaklar		751.182.873	1.168.071.566
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		527.525.522	104.657.226
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		223.657.351	1.063.414.340
Diğer Alacaklar		9.705.969	1.013.351.530
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.299.961	593.799.256
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4.406.008	419.552.274
Stoklar	3	6.468.757.776	6.918.028.618
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.884.105.494	1.036.244.346
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.873.016.478	1.025.199.887
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		11.089.016	11.044.459
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		104	2.667.808
Diğer Dönen Varlıklar		785.838.778	500.470.973
Ara Toplam		10.021.042.138	11.133.238.168
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		44.723.346.252	43.756.518.389
Ticari Alacaklar		-	33.966.453
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	494.638
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	33.471.815
Diğer Alacaklar		3.462.640	4.652.075
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.462.640	4.652.075
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	11.154.167.723	10.507.833.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		67.650.197	57.895.326
Kiralama Hakkı Varlıklar		42.163.608	36.667.458
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	33.393.220.377	33.050.144.270
Maddi Duran Varlıklar	4	56.355.226	59.447.644
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	5.824.586	5.910.996
Peşin Ödenmiş Giderler	3	501.895	576
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		54.744.388.390	54.889.756.557

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
4.110.242.145			
2.343.766.058			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.150.557.089	998.293.428
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.010.778.619	791.161.475
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		139.778.470	207.131.953
Ticari Borçlar		677.252.309	478.347.948
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		603.996.738	457.847.737
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		73.255.571	20.500.211
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		19.030.754	14.453.420
Diğer Borçlar		29.123.222	102.925.706
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.170.838	2.950.263
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		26.952.384	99.975.443
Ertelenmiş Gelirler		2.175.410.937	643.150.166
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		737.540.766	643.150.166
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.437.870.171	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.892.050	25.797.561
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		20.129.154	17.968.071
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	7.829.490
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.975.784	80.797.829
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
11.754.435.780			
14.445.089.606			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.821.106.927	3.894.502.248
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.476.895.701	3.361.064.135
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		344.211.226	533.438.113
Uzun Vadeli Karşılıklar		16.476.839	12.637.560
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		16.476.839	12.637.560
Diğer Borçlar		196.833.861	236.688.318
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		187.474.212	236.688.318
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		9.359.649	-
Ertelenmiş Gelirler	3	7.720.018.153	10.301.261.480
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.703.216.061	7.022.760.310
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		3.016.802.092	3.278.501.170
ÖZKAYNAKLAR			
38.879.710.465			
38.100.900.893			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
35.122.957.848			
34.496.298.529			
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları		11.511.768.480	11.511.768.480
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(170.107.708)	(170.107.708)
Geri Alınmış Paylar (-)		(7.576.559)	(7.576.559)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.308.706.991	2.308.706.991
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(13.518.613)	(9.541.280)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(13.518.613)	(9.541.280)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.362.417.748	1.200.794.736
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		18.000.579.839	16.574.033.071
Net Dönem Karı / (Zararı)		630.687.670	1.588.220.798
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.756.752.617	3.604.602.364
TOPLAM KAYNAKLAR			
54.744.388.390			
54.889.756.557			

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.09.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30.09.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	2.570.116.703	488.654.492	1.891.736.092	993.206.441
Satışların Maliyeti (-)	(1.872.721.537)	(339.653.428)	(844.883.506)	(201.008.790)
BRÜT KAR / (ZARAR)	697.395.166	149.001.064	1.046.852.586	792.197.651
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(446.155.809)	(247.655.624)	(441.462.803)	(133.003.869)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(284.472.928)	(78.898.034)	(193.555.756)	(50.749.127)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	709.475.202	533.508.932	643.662.430	83.363.237
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(84.644.848)	4.994.801	(222.217.418)	(35.268.394)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	591.596.783	360.951.139	833.279.039	656.539.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	9.974.227	(980.601)	(259.604)	57.836
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	601.571.010	359.970.538	833.019.435	656.597.334
Finansal Gelirler	6.123.805	3.386.925	12.347.161	6.658.930
Finansal Giderler (-)	(1.272.990.326)	(218.980.206)	(1.248.282.620)	(199.986.603)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	1.448.338.169	(409.066.204)	1.486.506.891	(89.060.221)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.083.590.867	374.209.440
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(12.502.041)	3.044.780
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(12.502.041)	3.044.780
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.071.088.826	377.254.220
DÖNEM KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.071.088.826	377.254.220
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	152.354.988	(195.615.539)	16.236.494	(244.728.714)
Ana Ortaklık Payları	630.687.670	(69.073.408)	1.054.852.332	621.982.934
Pay Başına Kazanç	7			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,4205	(0,0460)	0,7032	0,4147
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	778.809.572	(264.474.234)	1.066.170.693	380.268.302
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	152.099.235	(27.235.964)	16.159.021	(335.778.303)
Ana Ortaklık Payları	626.710.337	(237.238.270)	1.050.011.672	716.046.605

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2024 (Dönem Başı)	1.500.000.000	11.511.768.480	(170.107.708)	(7.576.559)	2.308.706.991	(9.541.280)	1.200.794.736	16.574.033.071	1.588.220.798	34.496.298.529	3.604.602.364	38.100.900.893
Transferler	-	-	-	-	-	-	161.623.012	1.426.546.768	(1.588.220.798)	(51.018)	51.018	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.977.333)	-	-	630.687.670	626.710.337	152.099.235	778.809.572
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.977.333)	-	-	-	(3.977.333)	(255.753)	(4.233.086)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	630.687.670	630.687.670	152.354.988	783.042.658
30 Eylül 2024 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	11.511.768.480	(170.107.708)	(7.576.559)	2.308.706.991	(13.518.613)	1.362.417.748	18.000.579.839	630.687.670	35.122.957.848	3.756.752.617	38.879.710.465

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2023 (Dönem Başı)	1.500.000.000	11.511.768.480	-	(7.576.559)	2.308.706.991	(10.768.448)	1.198.895.671	5.790.093.699	8.096.952.895	30.388.072.729	3.298.020.650	33.686.093.379
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.899.065	8.095.053.830	(8.096.952.895)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	(216.183.611)	-	-	-	-	-	-	(216.183.611)	(157.124.777)	(373.308.388)
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380.933	380.933
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	67.922	(631.682)	160.379.540	-	159.815.780	1.034.846.511	1.194.662.291
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(4.840.660)	-	-	1.054.852.332	1.050.011.672	16.159.021	1.066.170.693
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(4.840.660)	-	-	-	(4.840.660)	(77.473)	(4.918.133)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.054.852.332	1.054.852.332	16.236.494	1.071.088.826
30 Eylül 2023 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	11.511.768.480	(216.183.611)	(7.576.559)	2.308.706.991	(15.541.186)	1.200.163.054	14.045.527.069	1.054.852.332	31.381.716.570	4.192.282.338	35.573.998.908

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2024 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	911.624.437	3.091.067.360
Dönem Karı/zararı	783.042.658	1.071.088.826
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.013.724.420	(926.323.795)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.266.866.521	215.593.281
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14.075.833	12.766.063
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	3.839.279	(13.934.505)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.839.279	(13.934.505)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(9.974.227)	980.601
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(261.082.986)	(1.141.729.235)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(883.992.897)	2.960.469.631
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	450.855.146	(1.745.788.560)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	198.904.361	65.932.661
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(197.063.290)	(1.112.396.039)
Pesin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(848.362.467)	171.488.539
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(1.048.982.556)	5.146.446.532
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	560.655.909	434.786.498
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	912.774.181	3.105.234.662
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.149.744)	(14.167.302)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(353.972.527)	(309.023.024)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	530.929.393
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(10.896.420)	(11.719.783)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	1.264.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(343.076.107)	(829.497.440)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(800.106.322)	(2.339.779.717)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	802.198.904	7.497.964.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(335.438.705)	(9.622.151.118)
Ödenen faizler	(1.266.866.521)	(215.593.281)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(242.454.412)	442.264.619
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(130.497.771)	(358.777.208)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(372.952.183)	83.487.411
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	494.403.327	648.438.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	121.451.144	731.925.665

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Kasım 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

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

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

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

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

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

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri

Devre tatil projesi geliştirme

Gayrimenkul alım-satımı

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

S.S. Modern Bursa

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

Sinpaş CO.

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

Güney Marmaris Otel

Şirket'e ait Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.' nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.' nin özkaynakları terste olduğu için 1 TL bedel ile hisseler yine Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'ya devir edilmiştir. Şirketin ana faaliyeti otel yönetimi ve işletmeciliğidir. 31.03.2024 tarihi itibarıyla Şirket, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin dolaylı olarak %65,20'sine sahiptir.

Kızılbük GYO

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

Güney Marmara Gayrimenkul

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

Kızılbük Kuşgölü

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İştirakler

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

İştirakler

Faaliyet Konusu

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

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

Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385
31 Aralık 2022	1.128,45	2,23861

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

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

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Eylül 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.09.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 30.09.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2023-30.09.2023 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişikliklerle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan 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.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir.

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

TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmasız ve açıklamaz.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

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

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

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

TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve, TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.240.398.959	1.349.240.854
Tamamlanan konutlar (**)	4.228.358.817	5.568.787.764
Toplam	6.468.757.776	6.918.028.618
Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Arsalar (***)	2.640.695.186	2.451.976.704
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	8.513.472.537	8.055.856.887
Toplam	11.154.167.723	10.507.833.591

(*) Şirket'in, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar	1.883.191.658	1.035.337.149
Gelecek aylara ait giderler	913.836	907.197
Toplam	1.884.105.494	1.036.244.346

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	501.895	576
Toplam	501.895	576

Dönemler itibarıyla kısa vadeli verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımı için verilen avanslar	47.688.641	3.633.926
Konut projeleri için hakediş avansları	1.824.414.001	1.020.658.764
İlişkili taraflara verilen avanslar	11.089.016	11.044.459
Toplam	1.883.191.658	1.035.337.149

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	139.778.470	301.967.777
Banka kredileri	1.004.557.403	691.543.590
Kiralama Yükümlülükleri	6.221.216	4.782.061
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	344.211.226	533.438.113
Banka kredileri	3.446.454.432	3.329.379.732
Kiralama Yükümlülükleri	30.441.269	31.684.403
Toplam finansal borçlanmalar	4.971.664.016	4.892.795.676

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	469.255.461	42.465.949
Alımlar	9.961.862	934.558
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	479.217.323	43.400.507
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(409.807.817)	(36.554.368)
Dönem gideri	(13.054.280)	(1.021.553)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(422.862.097)	(37.575.921)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	56.355.226	5.824.586

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	459.756.616	41.788.836
Alımlar	11.043.907	675.876
Çıkışlar	(1.264.806)	-
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	469.535.717	42.464.712
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(395.067.141)	(35.314.817)
Dönem gideri	(11.861.260)	(904.803)
Çıkışlar	753.308	-
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(406.175.093)	(36.219.620)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	63.360.624	6.245.092

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2024
I Tower	318.932.149	-	-	-	-	318.932.149
Ege Boyu	82.609.880	-	-	-	-	82.609.880
İncek Life	4.354.324	-	-	-	-	4.354.324
İncek Blue	186.282.325	-	-	-	-	186.282.325
Bursa Modern	192.447.531	-	-	-	-	192.447.531
İstanbul Sarayları	144.895.053	-	-	-	-	144.895.053
Gop Bina	131.933.977	-	-	-	-	131.933.977
Ege Yakası	38.957.953	-	-	-	-	38.957.953
Aydos Counrty	344.942.612	-	-	-	-	344.942.612
Altınoran Agora Çarşısı Projesi 47.BB	571.636.730	-	-	-	-	571.636.730
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	979.180.798	-	-	-	-	979.180.798
Ankara Güneypark Arazi	9.758.743.649	-	-	-	-	9.758.743.649
Gop Avm Arsası	2.153.658.118	-	-	-	-	2.153.658.118
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.601.002.744	-	-	-	-	2.601.002.744
Beykoz Arsa	2.988.927.492	-	-	-	-	2.988.927.492
Halkalı Arsa	53.839.415	-	-	-	-	53.839.415
Çankaya Ege Vadisi	425.973.795	-	-	-	-	425.973.795
Queen Bomonti	120.168.471	-	-	-	-	120.168.471
Alacaatlı Arsa	66.221.047	-	-	-	-	66.221.047
Ankara Polatlı Yenidoğan	475.511.192	-	-	-	-	475.511.192
Metrolife	701.039.357	-	-	-	-	701.039.357
Sinpaş Park	39.745.943	-	-	-	-	39.745.943
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	10.669.139.715	343.076.107	-	-	-	11.012.215.822
Toplam	33.050.144.270	343.076.107	-	-	-	33.393.220.377

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2023
I Tower	320.757.893	-	-	-	-	320.757.893
Aydos Country	410.426.845	-	-	(16.632.876)	-	393.793.969
Ege Boyu	64.494.367	-	-	-	-	64.494.367
İncek Life	2.731.104	-	-	-	-	2.731.104
İncek Blue	121.153.599	-	-	-	-	121.153.599
Bursa Modern	140.248.947	-	-	-	-	140.248.947
İstanbul Sarayları	140.430.275	-	-	-	-	140.430.275
Gop Bina	91.783.031	-	-	-	-	91.783.031
Ege Yakası	46.995.149	-	-	-	-	46.995.149
Altınoran Agora Çarşı Projesi	393.211.931	-	-	-	-	393.211.931
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	814.406.494	-	-	-	-	814.406.494
Ankara Güney Park Arazisi	6.773.307.775	-	-	-	-	6.773.307.775
Ümraniye Çakmak (Arsa)	3.489.769.882	-	-	-	-	3.489.769.882
Halkalı (Arsa)	37.854.001	-	-	-	-	37.854.001
Alacaatlı (Arsa)	44.615.508	-	-	-	-	44.615.508
Ankara Polatlı(Arsa)	270.312.217	-	-	-	-	270.312.217
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	2.305.768.798	-	-	-	-	2.305.768.798
Beykoz (Arsa)	2.695.069.877	-	-	-	-	2.695.069.877
Çankaya Ege Vadisi	240.874.487	-	-	(53.547.563)	-	187.326.924
Queen Bomonti	141.556.295	-	-	-	-	141.556.295
Finansşehir Palace	386.948.299	-	-	(302.496.719)	-	84.451.580
Metrolife	856.369.247	-	-	-	-	856.369.247
Sinpaş Park	95.230.490	-	-	(40.776.289)	-	54.454.200
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	12.154.244.600	829.497.440	-	-	-	12.983.742.040
Toplam	32.038.561.111	829.497.440	-	(413.453.447)	-	32.454.605.103

(*)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.

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 5.762.896 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 7.829.490 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2023 : İpoteklidir.).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	630.687.670	(69.073.408)	1.054.852.332	621.982.934
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,4205	(0,0460)	0,7032	0,4147

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	143.131.162	701.352.063
Diğer	53.324.573	477.212.386
Ticari Borçlar	(40.486.827)	(1.580.442)
Yükümlülükler	(2.144.640.308)	(2.139.674.816)
Net bilanço pozisyonu	(1.988.671.400)	(962.690.809)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

30 Eylül 2024	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	101.634	347.904	-	16.744.516
Ticari Alacaklar	2.068	-	-	70.562
Diğer	2.090.401	2.919.881	-	179.640.657
Toplam Varlıklar	2.194.103	3.267.785	-	196.455.735
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(641.487)	(575.896)	(528)	(41.364.288)
Finansal yükümlülükler	(1.983.972)	(3.658.530)	-	(207.346.309)
Diğer	(1.600)	-	-	(54.594)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	-	-	(3.291.482)
Finansal yükümlülükler	(56.556.712)	(86.423)	-	(1.933.070.462)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(59.280.236)	(4.320.849)	(528)	(2.185.127.135)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.086.133)	(1.053.064)	(528)	(1.988.671.400)

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

31 Aralık 2023	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	7.576.971	3.541.775	-	459.747.848
Ticari Alacaklar	868	-	-	34.715
Diğer	4.301.961	12.353.983	-	654.137.247
Toplam Varlıklar	11.879.800	15.895.758	-	1.113.919.810
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(22.832)	(31.163)	-	(2.293.576)
Finansal yükümlülükler	(10.244.885)	(851.200)	-	(448.093.425)
Diğer	(357.141)	(2.262.790)	-	(114.629.787)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(39.292.192)	-	-	(1.574.319.513)
Diğer	(47.981)	-	-	(1.918.957)
Toplam Yükümlülükler	(49.965.031)	(3.145.153)	-	(2.141.255.258)
Net Bilanço Pozisyonu	(38.085.231)	12.750.605	-	(1.027.335.448)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(194.825.642)	194.825.642	(194.825.642)	194.825.642
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(194.825.642)	194.825.642	(194.825.642)	194.825.642
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(4.039.088)	4.039.088	(4.039.088)	4.039.088
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(4.039.088)	4.039.088	(4.039.088)	4.039.088
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(2.409)	2.409	(2.409)	2.409
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(2.409)	2.409	(2.409)	2.409
TOPLAM (3 + 6 +9)	(198.867.139)	198.867.139	(198.867.139)	198.867.139

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(152.696.899)	152.696.899	(152.696.899)	152.696.899
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(152.696.899)	152.696.899	(152.696.899)	152.696.899
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	56.427.817	(56.427.817)	56.427.817	(56.427.817)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	56.427.817	(56.427.817)	56.427.817	(56.427.817)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(96.269.082)	96.269.082	(96.269.082)	96.269.082

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 10 Ekim 2024 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

- Bağlı ortaklığımız Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.(Yeni ismiyle Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.)'nin merkez adresi "Deftardar Mah. Otakçılar Cad. Sinpaş Flatofis N 78 İç Kapı N 94 Eyüpsultan / İstanbul" olarak değişmiştir. Şirket Merkezi değişikliği 09.10.2024 tarihinde Ticaret Sicilinde tescil edilmiş olup 10.10.2024 tarihli 11182 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.*
- Bağlı ortaklığımız Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin yeni unvanı Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri Anonim Şirketi olmuştur. Unvan değişikliği 09.10.2024 tarihinde Ticaret Sicilinde tescil edilmiş olup 10.10.2024 tarihli 11182 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.*

2- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 16 Ekim 2024 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

- Yönetim Kurulumuzun 25.09.2023 tarih ve 2023/28 sayılı toplantısında %100 hissesinin sahibi olduğumuz bağlı ortaklığımız Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş. ("Beyazkum") ile Şirketimizin kolaylaştırılmış birleşmesi yönünde karar alınmış ve 17.10.2023 tarihinde birleşmeye izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır.*
Yönetim Kurulumuzun 16.10.2024 tarihli 2024/23 numaralı toplantısında daha önce alınan birleşme kararından vazgeçilmesine ve birleşmeye izin verilmesi talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılmış olan başvurunun geri çekilmesine karar verilmiştir.

3- Grup'un bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş.'nin 18.07.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile, 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 300.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 900.000.000 TL artırılmak sureti ile 1.200.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve yasal izinlerin alınması amacı ile 18.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiş olup rapor tarihi itibari ile süreç devam etmektedir.

Bu konu ile ilgili 18.07.2024 ve 19.07.2024 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

4- Şirket'in 18.07.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile, 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere 2.500.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve yasal izinlerin alınması amacı ile 18.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiş olup rapor tarihi itibari ile süreç devam etmektedir.

Bu konu ile ilgili 18.07.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	16.626.766	329.807.740
(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)	34.778.120.984	35.268.710.279
İştirakler	Md.24/(b)	6.889.113.986	6.879.359.115
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.399.658	5.065.305
Diğer Varlıklar		1.735.218.441	1.998.414.835
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	43.423.479.835	44.481.357.274
Finansal Borçlar	Md.31	3.898.773.689	4.020.923.322
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.765.088	33.723.440
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	430.696.978	742.440.869
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	20.132.781	14.569.717
Özkaynaklar	Md.31	34.905.139.844	34.564.248.051
Diğer Kaynaklar		4.144.971.455	5.105.451.875
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	43.423.479.835	44.481.357.274

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	16.626.766	329.807.740
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	2.639.564.828	2.450.846.346
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeciler Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	205.393.922	275.917.906
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	295.014.991

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	80,09%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,90%	16,21%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	6,08%	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	13,12%	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	0,04%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,66%

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.