

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 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..	6-26
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-11
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11-14
NOT 4 MADDİ VE MADDİ ÖLMAYAN DURAN VARLIKLAR	14
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	16-17
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	17
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	18-20
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	21-26

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		3.209.385.763	2.838.011.176
Nakit Ve Nakit Benzerleri		369.137.744	289.661.046
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		301.726.610	237.163.441
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		89.866.976	93.809.886
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		211.859.634	143.353.555
Diğer Alacaklar		8.538.093	8.696.159
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.028.013	5.262.841
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.510.080	3.433.318
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.365.193.274	1.318.402.608
Peşin Ödenmiş Giderler	3	906.760.216	786.374.012
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		727.509.103	640.438.136
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		179.251.113	145.935.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.171.677	1.950.883
Diğer Dönen Varlıklar		255.858.149	195.763.027
Ara Toplam		3.209.385.763	2.838.011.176
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar			-
Duran Varlıklar		16.024.390.646	15.932.753.672
Ticari Alacaklar		36.849.815	124.038.844
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		2.405	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		36.847.410	124.038.844
Diğer Alacaklar		1.471.023	1.469.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.471.023	1.469.370
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.566.610.404	1.442.863.511
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		19.509.833	19.669.958
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıkları		14.857.444	15.759.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	14.367.954.124	14.311.806.967
Maddi Duran Varlıklar	4	16.167.680	16.286.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	939.863	828.931
Peşin Ödenmiş Giderler	3	30.460	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		19.233.776.409	18.770.764.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.643.649.178	1.520.189.074
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.162.533.104	964.373.625
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		937.527.389	799.847.003
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		225.005.715	164.526.622
Ticari Borçlar		115.927.177	144.237.178
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		107.306.505	124.256.691
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		8.620.672	19.980.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		14.829.061	3.833.425
Diğer Borçlar		12.968.480	13.183.931
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.156.205	2.635.676
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.812.275	10.548.255
Ertelenmiş Gelirler	3	310.650.095	373.474.407
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		310.249.485	227.929.384
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		400.610	145.545.023
Kısa Vadeli Karşılıklar		9.243.603	6.845.812
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		8.045.298	5.647.507
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.198.305	1.198.305
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.497.658	14.240.696
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.173.445.111	5.848.173.188
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.592.880.855	3.688.507.442
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.142.651.741	3.244.767.681
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		450.229.114	443.739.761
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.965.723	13.469.733
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		10.965.723	13.469.733
Diğer Borçlar		89.475.260	43.342.205
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		88.096.225	41.990.924
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.379.035	1.351.281
Ertelenmiş Gelirler	3	2.480.123.273	2.102.853.808
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		278.847.476	54.485.361
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.201.275.797	2.048.368.447
ÖZKAYNAKLAR		11.416.682.120	11.402.402.586
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.807.066.783	10.038.132.765
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.044.755)	(1.044.755)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		548.033.582	548.033.582
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(17.902.257)	(12.471.165)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(17.902.257)	(12.471.165)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		188.547.267	188.547.267
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		7.963.181.695	2.725.033.407
Net Dönem Karı / (Zararı)		(240.634.889)	5.223.148.289
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.609.615.337	1.364.269.821
TOPLAM KAYNAKLAR		19.233.776.409	18.770.764.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		209.119.600	165.006.085
Satışların Maliyeti (-)		(152.905.021)	(87.463.410)
BRÜT KAR / (ZARAR)		56.214.579	77.542.675
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(58.725.306)	(30.014.945)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(30.990.621)	(17.796.659)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		81.568.550	353.224.531
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(73.424.603)	(117.835.203)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		(25.357.401)	265.120.399
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		94.474.331	426.445.632
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	(64.562)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		(160.125)	523.385
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		68.956.805	692.024.854
Finansal Gelirler		1.019.857	22.527.305
Finansal Giderler (-)		(311.002.971)	(506.655.243)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(241.026.309)	207.896.916
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(241.026.309)	207.896.916
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(241.026.309)	207.896.916
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(391.420)	4.246.832
Ana Ortaklık Payları		(240.634.889)	203.650.084
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,1604)	0,2332
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(5.499.741)	505.748
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(5.499.741)	505.748
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(5.499.741)	505.748
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(246.526.050)	208.402.664
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(460.069)	4.247.475
Ana Ortaklık Payları		(246.065.981)	204.155.189

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı		
1 Ocak 2022	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.660.838)	175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122
Transferler	-	-	-	-	-	-	9.062.789	3.191.003.085	(3.200.065.874)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	505.105	-	-	203.650.084	204.155.189	4.247.475	208.402.664
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	505.105	-	-	-	505.105	643	505.748
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	203.650.084	203.650.084	4.246.832	207.896.916
31 Mart 2022	873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.155.733)	184.449.462	3.370.937.778	203.650.084	4.552.352.189	552.509.597	5.104.861.786
Bağımsız Denetimden Geçmemiş												
1 Ocak 2023	1.500.000.000	212.888.864	(346.002.724)	(1.044.755)	548.033.582	(12.471.165)	188.547.267	2.725.033.407	5.223.148.289	10.038.132.765	1.364.269.821	11.402.402.586
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	4.977.342.704	(5.223.148.289)	(245.805.585)	245.805.585	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	-	-	260.805.584	-	260.805.584	-	260.805.584
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.431.092)	-	-	(240.634.889)	(246.065.981)	(460.069)	(246.526.050)
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.431.092)	-	-	-	(5.431.092)	(68.649)	(5.499.741)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	(240.634.889)	(240.634.889)	(391.420)	(241.026.309)
31 Mart 2023	1.500.000.000	212.888.864	(346.002.724)	(1.044.755)	548.033.582	(17.902.257)	188.547.267	7.963.181.695	(240.634.889)	9.807.066.783	1.609.615.337	11.416.682.120

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(45.454.697)	293.390.629
Dönem Karı/zararı	(241.026.309)	207.896.916
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	127.559.512	75.723.517
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	62.252.282	453.244.245
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	152.184.758	49.688.098
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.930.661	2.129.558
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	3.506.017	928.571
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.506.017	928.571
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	(94.474.331)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	160.125	(523.385)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	(429.743.570)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	(429.743.570)
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	77.486.259	9.372.632
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	3.297.938
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	22.625.860	134.975.517
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(28.310.001)	(64.632.594)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(170.537.559)	(99.422.958)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(120.386.204)	(123.018.392)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	314.445.153	189.376.976
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	59.649.010	(31.203.855)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(35.980.538)	292.993.065
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(9.474.159)	397.564
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	298.644.773	(23.638.323)
Alınan temettüler	-	-
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları	-	-
Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	355.410.125	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(618.195)	(412.556)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	409.644
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	31.735.656
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5	(55.371.067)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(173.775.119)	16.665.718
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3	464.837.831
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	3	(413.698.301)
Türev araçlardan nakit çıkışları	-	-
Ödenen faizler	3	(34.473.812)
Ödenen temettüler	-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	79.414.957	286.418.024
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	79.414.957	286.418.024
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	289.661.046	520.978.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	369.076.003	807.396.101

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 düşünülmüş, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grubumuzun 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

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

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 164 kişidir. (31 Aralık 2022: 175 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 10 Mayıs 2022 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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2023 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.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

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 Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Muğla Marmaris'te bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması faaliyetlerinde bulunmaktadır. Sinpaş GYO, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin sermayesinin %100'üne sahiptir.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek Faaliyetlerinde bulunmaktadır. Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %75'ine sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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 esaslı 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.

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019’da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4’ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17’nin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9’un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021’de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9’un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler)’i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17’nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17’ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021’de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri’nde “Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi” değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12’e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri’nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir. Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup’un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8’e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8’e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket’in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular. Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir. Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. *TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması*, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. *TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik*
3. *Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)*
4. *Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)*

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	347.755.381	263.358.492
Tamamlanan konutlar (**)	1.017.437.893	1.055.044.116
Toplam	1.365.193.274	1.318.402.608
Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (***)	256.714.994	256.714.994
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.309.895.410	1.186.148.517
Toplam	1.566.610.404	1.442.863.511

(*) Grup'un, 31 Mart 2023 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.

(**) Grup'un, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	904.885.687	785.450.910
Gelecek aylara ait giderler	1.874.529	923.102
Toplam	906.760.216	786.374.012

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	30.460	30.460
Toplam	30.460	30.460

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Arsa alımı için verilen avanslar	30.210.052	29.465.953
Konut projeleri için hakediş avansları	323.272.812	242.665.685
İlişkili taraflara verilen avanslar	179.251.113	145.901.963
Diğer avanslar	372.151.710	367.417.309
Toplam	904.885.687	785.450.910

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	264.627.674	204.778.202
Banka Kredileri	880.142.660	739.393.524
Kiralama Yükümlülükleri	17.762.770	20.201.899
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	450.229.114	443.917.240
Banka Kredileri	3.137.410.597	3.239.696.881
Kiralama Yükümlülükleri	5.241.144	4.893.321
Toplam	4.755.413.959	4.652.881.067

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	1.162.533.104	964.373.625
1-5 yıl	2.551.618.521	2.386.671.367
5 yıl üzeri	1.041.262.334	1.301.836.075
Toplam	4.755.413.959	4.652.881.067

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	880.142.660	739.393.524
1-5 yıl	2.096.148.263	2.104.745.859
5 yıl ve üzeri	1.041.262.334	1.134.951.022
Toplam	4.017.553.257	3.979.090.405

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	264.627.674	204.778.202
1-5 yıl	450.229.114	277.032.187
5 yıl ve üzeri	-	166.885.053
Toplam	714.856.788	648.695.442

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	633.058.708	1.936.114.647
Avro	6,13%	144.411.915	-
ABD Doları	5,15%	385.062.481	1.656.766.208
Toplam finansal borçlanmalar		1.162.533.104	3.592.880.855

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	363.233.488	669.588.722
Avro	6,13%	248.332.696	1.247.527.514
ABD Doları	5,15%	352.807.441	1.771.391.207
Toplam finansal borçlanmalar		964.373.625	3.688.507.442

iv. Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	40.193.804	192.813.899
Gelecek yıllara ait gelirler	270.456.291	180.660.508
Toplam	310.622.825	373.474.407

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.480.123.273	2.102.853.808
Toplam	2.480.123.273	2.102.853.808

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

Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 865.646.018 TL'dir (31 Aralık 2022: 387.401.405 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	51.133.483	3.624.183
Alımlar	469.071	149.123
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	51.602.554	3.773.306
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(34.847.183)	(2.795.252)
Dönem gideri	(587.691)	(38.191)
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(35.434.874)	(2.833.443)
31 Mart 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.167.680	939.863
Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.821.605	3.575.687
Alımlar	412.556	-
Çıkışlar	(409.644)	(214)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	48.824.517	3.575.473
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.783.158)	(2.664.528)
Dönem gideri	(849.613)	(28.864)
Çıkışlar	431.258	214
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.201.513)	(2.693.178)
31 Mart 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	15.623.004	882.295

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

Taşınmazlar Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde iken 15 Nisan 2021 tarihinde Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetine geçmiştir.

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2023
I Tower	143.284.370	-	-	-	-	143.284.370
Aydos Country	183.340.000	-	-	-	-	183.340.000
Ege Boyu	28.810.000	-	-	-16.940.000	-	11.870.000
İncek Life	1.220.000	-	-	-	-	1.220.000
İncek Blue	54.120.000	-	-	-	-	54.120.000
Bursa Modern	62.650.000	-	-	-	-	62.650.000
İstanbul Sarayları	62.731.000	-	-	-	-	62.731.000
Gop Bina	41.000.000	-	-	-	-	41.000.000
Ege Yakası	20.993.000	-	-	-	-	20.993.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	175.650.000	-	-	-	-	175.650.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	363.800.000	-	-	-	-	363.800.000
Ankara Güney Park Arazisi	3.025.675.000	-	-	-	-	3.025.675.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	1.558.900.000	34.782.373	-	-	-	1.593.682.373
Halkalı (Arsa)	16.909.597	-	-	-	-	16.909.597
Alacaatlı (Arsa)	19.930.000	-	-	-	-	19.930.000
Ankara Polatlı(Arsa)	120.750.000	-	-	-	-	120.750.000
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	1.030.000.000	-	-	-	-	1.030.000.000
Beykoz (Arsa)	1.203.903.000	-	-	-	-	1.203.903.000
Çankaya Ege Vadisi	107.600.000	-	-	-	-	107.600.000
Queen Bomonti	63.234.000	-	-	-	-	63.234.000
Finansşehir Palace	172.852.000	-	-	-47.526.000	-	125.326.000
Metrolife	382.545.000	-	-	-	-	382.545.000
Sinpaş Park	42.540.000	-	-	-	-	42.540.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	5.429.370.000	85.830.784	-	-	-	5.515.200.784
Toplam	14.311.806.967	120.613.157	-	(64.466.000)	-	14.367.954.124

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2022
I Tower	88.867.000	-	-	-	-	88.867.000
Aydos Country	69.945.530	-	-	-	-	69.945.530
Ege Boyu	11.191.390	-	-	-	-	11.191.390
Aquacity	17.047.250	-	-	-	-	17.047.250
İncek Life	760.000	-	-	-	-	760.000
İncek Blue	33.800.000	-	-	-	-	33.800.000
Bursa Modern	41.750.000	-	-	-	-	41.750.000
İstanbul Sarayları	23.516.000	-	-	-	-	23.516.000
Gop Bina	25.235.000	-	-	-	-	25.235.000
Ege Yakası	8.074.900	-	-	-	-	8.074.900
Altınoran Agora Çarşı Projesi	97.330.000	-	-	-	-	97.330.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	271.095.000	-	-	-	-	271.095.000
Ankara Güney Park Arazisi	1.864.340.000	-	-	-	-	1.864.340.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	937.680.000	2.479.344	-	-	-	940.159.344
Halkalı (Arsa)	10.134.289	-	-	-	-	10.134.289
Alacaatlı (Arsa)	14.120.000	-	-	-	-	14.120.000
Ankara Polatlı(Arsa)	84.240.000	-	-	-	-	84.240.000
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	346.480.000	-	-	-	-	346.480.000
Beykoz (Arsa)	322.541.000	-	-	-	-	322.541.000
Çankaya Ege Vadisi	73.190.000	-	-	-	-	73.190.000
Queen Bomonti	23.460.000	-	-	-	-	23.460.000
Finansşehir Palace	76.145.000	-	-	(7.005.000)	-	69.140.000
Altınoran	116.610.000	-	-	-	-	116.610.000
Metrolife	155.570.000	-	-	-	-	155.570.000
Sinpaş Park	51.310.000	-	-	(27.210.000)	-	24.100.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	2.093.400.000	55.371.067	-	-	-	2.148.771.067
Toplam	6.857.832.360	57.850.411	-	(34.215.000)	-	6.881.467.770

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 1.198.305 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2022: 1.198.305 TL). Bu davaların 31 Mart 2023 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

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 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Takyidatlar:

Grup'ın sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 212.634.374 TL'dir.

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak – 31 Mart 2023 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 31 Mart 2023	01 Ocak- 31 Mart 2022
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(240.634.889)	203.650.084
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,1604)	0,2332

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:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	311.463.769	441.284.914
Yükümlülükler	(1.988.417.348)	(3.533.051.633)
Net bilanço pozisyonu	(1.676.953.579)	(3.091.766.719)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.061.803	11.624.611	-	263.405.451
Ticari Alacaklar	868	-	-	16.613
Diğer	88.915	2.215.757	-	48.041.705
Toplam Varlıklar	1.151.586	13.840.368	-	311.463.769
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(27.281)	(243.386)	(528)	(5.626.946)
Finansal yükümlülükler	(18.265.558)	(5.233.454)	-	(460.451.523)
Diğer	(1.600)	-	-	(30.746)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(79.218.804)	-	-	(1.522.308.133)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(97.513.243)	(5.476.840)	(528)	(1.988.417.348)
Net Bilanço Pozisyonu	(96.361.657)	8.363.528	(528)	(1.676.953.579)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
31 Aralık 2022				
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	404.702	12.862.570	-	266.562.996
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	4.903.054	4.089.407	-	174.721.918
Toplam Varlıklar	5.307.756	16.951.977	-	441.284.914
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	32.149	61.557	-	1.851.968
Finansal yükümlülükler	(18.676.942)	(8.276.396)	-	(520.156.161)
Diğer	99.265	60.000	-	3.088.316
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(93.774.018)	(61.644.142)	-	(3.017.835.756)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.319.547)	(69.798.981)	-	(3.533.051.633)
Net Bilanço Pozisyonu	(107.011.791)	(52.847.004)	-	(3.091.766.719)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Amerikan Doları Karşısında	(1.853.398.704)	(2.021.452.724)
Avro Karşısında	(101.560.182)	(1.070.313.995)
GBP Karşısında	(12.583)	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(1.954.971.469)	(3.091.766.719)

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 31 Mart 2023 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
31 Mart 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(185.185.409)	185.185.409	(185.185.409)	185.185.409
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(185.185.409)	185.185.409	(185.185.409)	185.185.409
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	17.491.315	(17.491.315)	17.491.315	(17.491.315)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	17.491.315	(17.491.315)	17.491.315	(17.491.315)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(1.258)	1.258	(1.258)	1.258
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(1.258)	1.258	(1.258)	1.258
TOPLAM (3 + 6 +9)	(167.695.352)	167.695.352	(167.695.352)	167.695.352

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(202.145.272)	202.145.272	(202.145.272)	202.145.272
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(202.145.272)	202.145.272	(202.145.272)	202.145.272
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(107.031.400)	107.031.400	(107.031.400)	107.031.400
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(107.031.400)	107.031.400	(107.031.400)	107.031.400
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(309.176.672)	309.176.672	(309.176.672)	309.176.672

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un 14 Nisan 2023 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapmış olduğu açıklamaya istinaden, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 14.900.000 TL nominal bedelli paylarını, pay başına 18,75 TL bedel karşılığında borsa dışında satmıştır. Bu satış sonucu oluşan son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	Tutar
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,2%	195.600.000
Diğer	34,8%	104.400.000
Nominal sermaye	100,0%	300.000.000

Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 19 Nisan 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.'nin tamamının 225.889.036 TL bedel ile Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'den satın alınmasına karar verilmiştir. Hisse bedelinin 24 ay vadeli olarak TÜFE endeksine göre vade farkı ilave edilerek ödenmesi konusunda Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş ile anlaşmaya varılmıştır. İlgili bildirim 19 Nisan 2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("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		31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.728.790	742.152.173
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)	11.080.147.888	6.508.389.415
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.510.666.708	1.581.717.665
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.515.280	-
	Diğer Varlıklar		948.163.699	1.368.777.068
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	13.544.222.365	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.017.553.257	4.158.846.228
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	19.235.072	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	676.836.047	426.243.574
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.188.110	10.476.386
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.512.089.075	4.269.825.379
	Diğer Kaynaklar		1.306.320.804	1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	13.544.222.365	10.201.036.321

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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)	1.728.790	10.000.440
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)	256.714.994	256.714.994
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	215.970.701	215.970.701
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)	1.728.790	10.000.440

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2023 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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	81,81%	82,48%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	11,17%	11,90%
(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	1,90%	1,91%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi 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	65,78%	79,73%
(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	0,01%	0,07%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,01%	0,07%

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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.