

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI
DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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..	6-25
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-8
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19-20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-22
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	22
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	23-25

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		4.012.568.360	2.838.011.176
Nakit Ve Nakit Benzerleri		367.761.448	289.661.046
Ticari Alacaklar		766.990.806	237.163.441
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		479.226.418	93.809.886
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		287.764.388	143.353.555
Diğer Alacaklar		14.804.770	8.696.159
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		11.258.610	5.262.841
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.546.160	3.433.318
Stoklar	3	1.469.437.165	1.318.402.608
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.049.682.722	786.374.012
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		781.774.396	640.438.136
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		267.908.326	145.935.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		390.018	1.950.883
Diğer Dönen Varlıklar		343.501.431	195.763.027
Ara Toplam		4.012.568.360	2.838.011.176
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		16.327.183.007	15.932.753.672
Ticari Alacaklar		34.449.906	124.038.844
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		390.905	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		34.059.001	124.038.844
Diğer Alacaklar		1.465.276	1.469.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.465.276	1.469.370
Stoklar	3	1.806.969.935	1.442.863.511
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		19.500.116	19.669.958
Kiralama Hakkı Varlıklar		12.917.049	15.759.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	14.433.780.020	14.311.806.967
Maddi Duran Varlıklar	4	17.126.502	16.286.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	892.213	828.931
Peşin Ödenmiş Giderler	3	81.990	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		20.339.751.367	18.770.764.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2023 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.989.657.178	1.520.189.074
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.081.902.196	964.373.625
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		817.606.507	799.847.003
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		264.295.689	164.526.622
Ticari Borçlar		210.311.801	144.237.178
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		193.811.115	124.256.691
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		16.500.686	19.980.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		13.926.774	3.833.425
Diğer Borçlar		130.143.832	13.183.931
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		2.164.218	2.635.676
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		127.979.614	10.548.255
Ertelenmiş Gelirler	3	503.905.565	373.474.407
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler		503.905.565	227.929.384
- İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler		-	145.545.023
Kısa Vadeli Karşılıklar		14.052.395	6.845.812
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		12.197.348	5.647.507
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.855.047	1.198.305
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		35.414.615	14.240.696
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.008.102.591	5.848.173.188
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.955.706.221	3.688.507.442
- İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.558.589.052	3.244.767.681
- İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		397.117.169	443.739.761
Uzun Vadeli Karşılıklar		12.398.099	13.469.733
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		12.398.099	13.469.733
Diğer borçlar		106.082.804	43.342.205
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		104.731.523	41.990.924
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.351.281	1.351.281
Ertelenmiş Gelirler	3	3.907.475.532	2.102.853.808
- İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler		953.832.713	54.485.361
- İlişkili Taraplardan Ertelenmiş Gelirler		2.953.642.819	2.048.368.447
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26.439.935	-
ÖZKAYNAKLAR		11.341.991.598	11.402.402.586
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.524.658.887	10.038.132.765
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(560.917.313)	(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)		(16.719.055)	(12.471.165)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		188.124.413	188.547.267
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		8.054.270.314	2.725.033.407
Net Dönem Karı / (Zararı)		(471.585.791)	5.223.148.289
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.817.332.711	1.364.269.821
TOPLAM KAYNAKLAR		20.339.751.367	18.770.764.848

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2023	Cari Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Haziran 2022	Önceki Dönem 1 Nisan-30 Haziran 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	454.989.793	245.870.193	449.583.895	284.577.810
Satışların Maliyeti (-)	(333.095.399)	(180.190.378)	(393.560.437)	(306.097.027)
BRÜT KAR / (ZARAR)	121.894.394	65.679.815	56.023.458	(21.519.217)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(157.663.013)	(98.937.707)	(46.216.331)	(16.201.386)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(72.039.351)	(41.048.730)	(49.177.902)	(31.381.243)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	295.099.773	213.531.223	378.793.241	25.568.710
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(96.557.253)	(23.132.650)	(710.558.709)	(592.723.506)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	90.734.550	116.091.951	(371.136.243)	(636.256.642)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	(94.474.331)	905.382.249	478.936.617
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	64.562
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	(169.842)	(9.717)	93.674	(429.711)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	90.564.708	21.607.903	534.339.680	(157.685.174)
Finansal Gelirler	2.910.203	1.890.346	23.574.733	1.047.428
Finansal Giderler (-)	(555.945.698)	(244.942.727)	(292.718.635)	213.936.608
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(462.470.787)	(221.444.478)	265.195.778	57.298.862
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(8.318.130)	(8.318.130)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(8.318.130)	(8.318.130)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(470.788.917)	(229.762.608)	265.195.778	57.298.862
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(470.788.917)	(229.762.608)	265.195.778	57.298.862
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	796.874	1.188.294	15.262.812	11.015.980
Ana Ortaklık Payları	(471.585.791)	(230.950.902)	249.932.966	46.282.882
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	(0,3144)	(0,1540)	0,1666	0,0309
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(4.452.654)	1.047.088	311.553	(194.195)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.452.654)	1.047.088	311.553	(194.195)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(4.452.654)	1.047.088	311.553	(194.195)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(475.241.571)	(228.715.520)	265.507.331	57.104.667

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	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 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	626.806.568	-	-	-	-	-	79.691.893	2.478.567.413	(3.200.065.874)	(15.000.000)	15.000.000	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	312.731	-	-	249.932.966	250.245.697	15.261.634	265.507.331		
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	312.731	-	-	-	312.731	(1.178)	311.553		
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	249.932.966	249.932.966	15.262.812	265.195.778		
30 Haziran 2022	1.500.000.000	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.348.107)	255.078.566	2.658.502.106	249.932.966	4.583.442.697	578.523.756	5.161.966.453		
Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem														
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	-	-	-	-	-	-	-	5.223.148.289	(5.223.148.289)	-	-	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	(143.305.961)	-	-	-	-	-	-	(143.305.961)	(76.488.457)	(219.794.418)		
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	(115.990)	(422.854)	106.088.618	-	105.549.774	529.075.227	634.625.001		
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(4.131.900)	-	-	(471.585.791)	(475.717.691)	476.120	(475.241.571)		
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(4.131.900)	-	-	-	(4.131.900)	(320.754)	(4.452.654)		
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	(471.585.791)	(471.585.791)	796.874	(470.788.917)		
30 Haziran 2023	1.500.000.000	212.888.864	(489.308.685)	(1.044.755)	548.033.582	(16.719.055)	188.124.413	8.054.270.314	(471.585.791)	9.524.658.887	1.817.332.711	11.341.991.598		

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2023 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Haziran 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		999.866.124	335.277.446
Dönem Karı/zararı		(470.788.916)	265.195.778
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		400.529.439	(467.324.607)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		14.659.953	381.133.705
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		378.850.620	(20.567.204)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4	7.516.802	3.522.311
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(667.778)	720.255
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(667.778)	720.255
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(832.040.000)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	-
- Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	(832.040.000)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		169.842	(93.674)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.079.213.570	538.239.989
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-	7.587.938
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(440.238.427)	219.497.964
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		66.074.623	(60.608.024)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(515.140.981)	(393.249.390)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	(263.360.240)	260.932.944
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		1.935.052.882	560.304.962
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		296.825.713	(56.226.405)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.008.954.093	336.111.160
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(9.087.969)	(833.714)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		72.461.478	(556.296.160)
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışırla ilişkin nakit çıkışları		(111.424.266)	-
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları		-	-
Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri		307.250.000	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-	(453.039.662)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından		-	-
kaynaklanan nakit çıkışları	4	(1.391.203)	(1.456.928)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından		-	-
kaynaklanan nakit girişleri	4	-	196.425
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	116.589.000	31.735.656
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	5	(238.562.053)	(133.731.651)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(995.333.164)	(16.922.393)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	3	4.037.050.538	1.632.807.595
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	3	(4.679.973.017)	(1.670.297.192)
Türev araçlardan nakit çıkışları		26.439.935	-
Ödenen faizler	3	(378.850.620)	20.567.204
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		76.994.438	(237.941.107)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		76.994.438	(237.941.107)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		289.661.046	520.978.077
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		366.655.484	283.036.970

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 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 Haziran 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 262 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 21 Ağustos 2023 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 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 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 %65,20'sine sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 21 Ağustos 2023 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.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 Haziran 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.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un/Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (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 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in 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 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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 2024 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, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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.

Şirket’in 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 yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1’de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir

**30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK’nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters faktoring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

1. Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)
2. Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)
3. Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	483.314.310	263.358.492
Tamamlanan konutlar (**)	986.122.855	1.055.044.116
Toplam	1.469.437.165	1.318.402.608
Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Arsalar (***)	256.714.994	256.714.994
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.550.254.941	1.186.148.517
Toplam	1.806.969.935	1.442.863.511

(*) Grup'un, 30 Haziran 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, 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Verilen avanslar	1.048.243.121	785.450.910
Gelecek aylara ait giderler	1.439.601	923.102
Toplam	1.049.682.722	786.374.012
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait giderler	81.990	30.460
Toplam	81.990	30.460

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

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Arsa alımı için verilen avanslar	36.172.342	29.465.953
Konut projeleri için hakediş avansları	375.839.054	242.665.685
İlişkili taraflara verilen avanslar	267.282.360	145.901.963
Diğer avanslar	368.949.365	367.417.309
Toplam	1.048.243.121	785.450.910

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	317.303.293	204.778.202
Banka Kredileri	749.582.112	739.393.524
Kiralama Yükümlülükleri	15.016.791	20.201.899
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	397.117.169	443.917.240
Banka Kredileri	2.553.643.267	3.239.696.881
Kiralama Yükümlülükleri	4.945.785	4.893.321
Toplam	4.037.608.417	4.652.881.067

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	1.081.902.196	964.373.625
1-5 yıl	2.233.498.771	2.386.671.367
5 yıl üzeri	722.207.450	1.301.836.075
Toplam	4.037.608.417	4.652.881.067

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	749.582.112	739.393.524
1-5 yıl	1.936.015.704	2.104.745.859
5 yıl ve üzeri	617.627.563	1.134.951.022
Toplam	3.303.225.379	3.979.090.405

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
0-1 yıl	317.303.294	204.778.202
1-5 yıl	292.519.280	277.032.187
5 yıl ve üzeri	104.597.888	166.885.053
Toplam	714.420.462	648.695.442

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%- 20,00%	707.166.685	1.769.405.592
Avro	6,13%	988.986	-
ABD Doları	5,15%	373.746.525	1.186.300.629
Toplam finansal borçlanmalar		1.081.902.196	2.955.706.221

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	363.233.488	669.588.721
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	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	140.035.325	192.813.899
Gelecek yıllara ait gelirler	363.870.240	180.660.508
Toplam	503.905.565	373.474.407

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	3.907.475.532	2.102.853.808
Toplam	3.907.475.532	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 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 1.605.511.930 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.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 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	2.417.505	149.124
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	53.550.988	3.773.307
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(34.847.183)	(2.795.252)
Dönem gideri	(1.577.303)	(85.842)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(36.424.486)	(2.881.094)
30 Haziran 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	17.126.502	892.213

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.821.605	3.575.687
Alımlar	1.398.802	58.095
Çıkışlar	(409.644)	(67.331)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	49.810.763	3.566.451
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.783.158)	(2.664.528)
Dönem gideri	(1.024.344)	(60.262)
Çıkışlar	115.461	183
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.692.041)	(2.724.607)
30 Haziran 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.118.722	841.844

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır.

30 Haziran 2023 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2023
I Tower	143.284.370	-	-	-	-	143.284.370
Aydos Country	183.340.000	-	-	-	-	183.340.000
Ege Boyu	28.810.000	-	-	-	-	28.810.000
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	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	-	-	-	-	1.558.900.000
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	-	-	(18.610.000)	-	88.990.000
Queen Bomonti	63.234.000	-	-	-	-	63.234.000
Finansşehir Palace	172.852.000	-	-	(79.764.000)	-	93.088.000
Metrolife	382.545.000	-	-	-	-	382.545.000
Sinpaş Park	42.540.000	-	-	(18.215.000)	-	24.325.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort	5.429.370.000	238.562.053	-	-	-	5.667.932.053
Toplam	14.311.806.967	238.562.053	-	(116.589.000)	-	14.433.780.020

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 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	133.731.651	-	-	-	2.227.131.651
Toplam	6.857.832.359	136.210.995	-	(34.215.000)	-	6.959.828.354

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 41.870.508 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2022: 920.638.249 TL). Bu davaların 30 Haziran 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.

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. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Haziran 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 artırmaktadırlar. 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1 Ocak – 30 Haziran 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- 30 Haziran 2023	01 Nisan- 30 Haziran 2023	01 Ocak- 30 Haziran 2022	01 Nisan- 30 Haziran 2022
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	(462.470.787)	(221.444.478)	265.195.778	57.298.862
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,3144)	(0,1540)	0,1666	0,0309

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 Haziran 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	417.329.589	441.284.914
Yükümlülükler	(1.633.981.902)	(3.533.051.633)
Net bilanço pozisyonu	(1.216.652.313)	(3.091.766.719)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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	20.505	11.633.480	-	328.058.505
Ticari Alacaklar	-	-	-	-
Diğer	1.102.571	2.159.525	-	89.271.084
Toplam Varlıklar	1.123.077	13.793.005	-	417.329.589
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(15.246.099)	(1.740.235)	-	(443.493.486)
Ticari Borçlar	(637.408)	(34.000)	-	(17.448.443)
Finansal yükümlülükler	(14.608.692)	(1.706.235)	-	(426.045.043)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(45.953.402)	(60.000)	-	(1.190.488.416)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(45.856.937)	-	-	(1.186.300.617)
Diğer	(96.465)	(60.000)	-	(4.187.799)
Toplam Yükümlülükler	(61.199.501)	(1.800.235)	-	(1.633.981.902)
Net Bilanço Pozisyonu	(60.076.425)	11.992.770	-	(1.216.652.313)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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:

31 Aralık 2022	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
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)

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 Haziran 2023 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Haziran 2023	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(155.135.952)	155.135.952	(155.135.952)	155.135.952
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(155.135.952)	155.135.952	(155.135.952)	155.135.952
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	33.764.444	(33.764.444)	33.764.444	(33.764.444)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	33.764.444	(33.764.444)	33.764.444	(33.764.444)
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)	(121.371.508)	121.371.508	(121.371.508)	121.371.508

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	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

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	794.999	10.000.440
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)	11.097.486.406	11.063.040.849
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.432.863.075	1.586.532.322
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.551.360	3.438.518
	Diğer Varlıklar		1.410.052.920	750.397.525
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	13.944.748.760	13.413.409.654
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.303.225.379	5.179.005.017
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	16.575.506	20.348.077
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	663.203.310	610.033.268
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.191.155	11.896.336
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.575.846.319	7.571.778.879
	Diğer Kaynaklar		2.373.707.091	20.348.077
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	13.944.748.760	13.413.409.654

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 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)	794.999	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	İşletmeci 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)	794.999	10.000.440

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 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	79,58%	82,48%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	10,28%	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	1,84%	1,91%
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	55,59%	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%

30 Haziran 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.