

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

| İÇİNDEKİLER                                                                                      | SAYFA       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU</b>                                                                   |             |
| <b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>                                                    | <b>1-2</b>  |
| <b>BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>                            | <b>3</b>    |
| <b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                                                   | <b>4</b>    |
| <b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                                                        | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                                                 | <b>6-71</b> |
| NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                            | 6           |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                         | 6-33        |
| NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....                                                                  | 33          |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                             | 33-34       |
| NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....                                                                     | 34-35       |
| NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                                  | 35-36       |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....                                                              | 36-37       |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....                                                           | 37          |
| NOT 9 STOKLAR.....                                                                               | 38          |
| NOT 10 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....                                            | 38          |
| NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                       | 38-40       |
| NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....                                                                | 41          |
| NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                       | 42          |
| NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                                        | 43-44       |
| NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR .....                                        | 44-45       |
| NOT 16 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                      | 45          |
| NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....                                                              | 46          |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR.....                                       | 46          |
| NOT 19 İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR.....                       | 47          |
| NOT 20 SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR .....                                         | 47          |
| NOT 21 ERTELENMİŞ GELİRLER.....                                                                  | 47-48       |
| NOT 22 ÖZKAYNAKLAR .....                                                                         | 48-50       |
| NOT 23 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                     | 51          |
| NOT 24 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....                                                 | 51-52       |
| NOT 25 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                                                          | 53          |
| NOT 26 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....                                                   | 53          |
| NOT 27 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....                                                  | 54          |
| NOT 28 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                                           | 54          |
| NOT 29 FİNANSAL GELİRLER.....                                                                    | 54          |
| NOT 30 FİNANSAL GİDERLER.....                                                                    | 54          |
| NOT 31 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....                                                    | 55          |
| NOT 32 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....                                                      | 55          |
| NOT 33 PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                                                    | 55          |
| NOT 34 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                         | 56-60       |
| NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                        | 60-68       |
| NOT 36 FİNANSAL ARAÇLAR .....                                                                    | 69          |
| NOT 37 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE<br>İLİŞKİN ÜCRETLER..... | 69          |
| NOT 38 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                                  | 69          |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                          | 70-71       |

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### **Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **Görüş**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2023 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **Görüşün Dayanağı**

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

#### **Dikkat Çekilen Hususlar**

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 20 Mayıs 2024 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

## Kilit Denetim Konuları

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

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

| Kilit Denetim Konusu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının % 50’sini oluşturmakta olup toplam değeri 16.473.537.800 TL’dir.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p><b>Uygulanan prosedürler:</b></p> <p><b>Kontrollerin değerlendirilmesi</b></p> <p>Şirket’in atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket’in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p><b>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p><b>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</b></p> <p>Şirket’in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket’in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Şirket’in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.</p> <p><b>Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</b></p> <p>Dipnot 2 ve 11’de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.</p> |

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

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

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

#### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dir.

**ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

**An Independent Member of SFAI GLOBAL**

**Erkan EREN**

**Sorumlu Denetçi**

**İstanbul, 20 Mayıs 2024**



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                | Dipnot | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2023 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                               |        |                                                      |                                                        |
| <b>Dönen varlıklar</b>                                         |        | <b>6.718.414.341</b>                                 | <b>5.797.415.124</b>                                   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                      | 4      | 256.547.214                                          | 43.378.971                                             |
| Finansal Yatırımlar                                            | 6      | -                                                    | -                                                      |
| Ticari Alacaklar                                               | 7      | 294.390.636                                          | 393.462.518                                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                 |        | 76.891.872                                           | 154.579.132                                            |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                         |        | 217.498.764                                          | 238.883.386                                            |
| Diğer Alacaklar                                                | 8      | 440.779.704                                          | 14.130.443                                             |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                  |        | 437.051.387                                          | 8.464.697                                              |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                          |        | 3.728.317                                            | 5.665.746                                              |
| Türev Finansal Araçlar                                         |        | -                                                    | -                                                      |
| Stoklar                                                        | 9      | 5.092.014.778                                        | 4.781.052.860                                          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                         | 17     | 493.662.907                                          | 452.819.653                                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler             |        | 485.906.120                                          | 449.241.233                                            |
| -İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler                     |        | 7.756.787                                            | 3.578.420                                              |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                         |        | 210.898                                              | 389.433                                                |
| Diğer Dönen Varlıklar                                          | 18     | 140.808.204                                          | 112.181.246                                            |
| <b>Ara Toplam</b>                                              |        | <b>6.718.414.341</b>                                 | <b>5.797.415.124</b>                                   |
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar                    | 20     | -                                                    | -                                                      |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                         |        | <b>26.022.087.482</b>                                | <b>24.516.492.334</b>                                  |
| Ticari Alacaklar                                               | 7      | 25.001.006                                           | 204.382.424                                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)            |        | 364.078                                              | -                                                      |
| -İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)                    |        | 24.636.928                                           | 204.382.424                                            |
| Diğer Alacaklar                                                | 8      | 3.271.538                                            | 2.169.646                                              |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)             |        | 3.271.538                                            | 2.169.646                                              |
| -İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)                     |        | -                                                    | -                                                      |
| Stoklar (UV)                                                   | 9      | 4.393.980.673                                        | 3.998.298.548                                          |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar                      | 10     | 42.613.853                                           | 32.410.763                                             |
| İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar | 19     | 5.020.938.238                                        | 5.566.323.340                                          |
| Kiralama Hakkı Varlıklar                                       | 13     | 24.822.137                                           | 31.535.479                                             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul                                     | 11     | 16.473.537.800                                       | 14.635.850.636                                         |
| Maddi Duran Varlıklar                                          | 12     | 33.788.385                                           | 40.981.786                                             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                  | 13     | 4.133.428                                            | 4.539.712                                              |
| Peşin ödenmiş giderler (UV)                                    | 17     | 424                                                  | -                                                      |
| Diğer Duran Varlıklar                                          | 18     | -                                                    | -                                                      |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                        |        | <b>32.740.501.823</b>                                | <b>30.313.907.458</b>                                  |

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                           |           | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>31 Aralık 2023 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |           |                                                                  |                                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |           | <b>1.280.646.653</b>                                             | <b>2.383.923.093</b>                                               |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                  |           | -                                                                | -                                                                  |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                          | 5         | 664.347.947                                                      | 1.519.284.200                                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları             |           | 510.795.142                                                      | 1.247.278.121                                                      |
| - İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                     |           | 153.552.805                                                      | 272.006.079                                                        |
| Ticari Borçlar                                                                            | 7         | 96.479.548                                                       | 166.072.813                                                        |
| - İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar                                               |           | 96.378.997                                                       | 150.313.690                                                        |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                       |           | 100.551                                                          | 15.759.123                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 15        | 7.893.730                                                        | 5.335.430                                                          |
| Diğer Borçlar                                                                             | 8         | 12.892.596                                                       | 21.718.275                                                         |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                |           | 2.168.556                                                        | 4.342.880                                                          |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                        |           | 10.724.040                                                       | 17.375.395                                                         |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       | 21        | 473.388.011                                                      | 652.321.519                                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                        |           | 473.388.011                                                      | 412.232.727                                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                                |           | -                                                                | 240.088.792                                                        |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 15        | 13.033.807                                                       | 9.472.114                                                          |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                                      |           | 8.382.221                                                        | 7.497.632                                                          |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                                           |           | 4.651.586                                                        | 1.974.482                                                          |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 16        | 12.611.014                                                       | 9.718.742                                                          |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          |           | <b>6.018.841.323</b>                                             | <b>7.279.715.204</b>                                               |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 5         | 2.866.548.275                                                    | 6.075.876.933                                                      |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                    |           | 2.473.911.166                                                    | 5.344.713.978                                                      |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar                                            |           | 392.637.109                                                      | 731.162.955                                                        |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 15        | 7.265.583                                                        | 20.775.697                                                         |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)                                 |           | 7.265.583                                                        | 20.775.697                                                         |
| Diğer borçlar                                                                             | 8         | 93.799.074                                                       | 48.221.091                                                         |
| - İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                           |           | 93.799.074                                                       | 45.994.546                                                         |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)                                                   |           | -                                                                | 2.226.545                                                          |
| Ertelenmiş Gelirler (UV)                                                                  | 21        | 3.051.228.391                                                    | 1.134.841.483                                                      |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                   |           | 1.713.118.796                                                    | 89.787.891                                                         |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)                                           |           | 1.338.109.595                                                    | 1.045.053.592                                                      |
| Türev Finansal Araçlar (UV)                                                               |           | -                                                                | -                                                                  |
| -Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar                                                      |           | -                                                                | -                                                                  |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                        |           | <b>25.441.013.847</b>                                            | <b>20.650.269.161</b>                                              |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                      | <b>22</b> | <b>25.441.013.847</b>                                            | <b>20.650.269.161</b>                                              |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           |           | 1.500.000.000                                                    | 1.500.000.000                                                      |
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları                                                        |           | 8.077.311.840                                                    | 8.077.311.840                                                      |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                   |           | (5.576.726)                                                      | (5.576.726)                                                        |
| Paylara İlişkin Primler /İskontolar                                                       |           | 1.699.323.718                                                    | 1.699.323.718                                                      |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler) |           | (6.869.438)                                                      | (7.406.788)                                                        |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                        |           | (6.869.438)                                                      | (7.406.788)                                                        |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       |           | 875.796.733                                                      | 875.796.733                                                        |
| Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)                                                       |           | 8.510.820.384                                                    | 4.984.623.478                                                      |
| Net Dönem Karı / (Zararı)                                                                 |           | 4.790.207.336                                                    | 3.526.196.906                                                      |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   |           | <b>32.740.501.823</b>                                            | <b>30.313.907.458</b>                                              |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                         | Dipnot | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Cari Dönem<br>01 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>01 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                           |        |                                                                              |                                                                                |
| Hasılat                                                                 | 23     | 1.701.320.995                                                                | 2.351.772.117                                                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                                 | 23     | (832.487.967)                                                                | (1.802.909.197)                                                                |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                               |        | <b>868.833.028</b>                                                           | <b>548.862.920</b>                                                             |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                               | 24-25  | (204.811.483)                                                                | (177.687.865)                                                                  |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                             | 24-25  | (208.575.374)                                                                | (173.485.692)                                                                  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları                           | 11     | 2.768.533.870                                                                | 3.470.189.359                                                                  |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                      | 26     | 490.972.893                                                                  | 776.694.893                                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                                  | 27     | (161.235.732)                                                                | (1.273.917.693)                                                                |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>                                    |        | <b>3.553.717.202</b>                                                         | <b>3.170.655.922</b>                                                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                       | 31     | 481.125.595                                                                  | -                                                                              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                   |        | -                                                                            | (291.901.895)                                                                  |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar | 28     | 10.515.320                                                                   | (445.347)                                                                      |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>      |        | <b>4.045.358.117</b>                                                         | <b>2.878.308.680</b>                                                           |
| Finansal Gelirler                                                       | 29     | 3.159.326                                                                    | 26.706.581                                                                     |
| Finansal Giderler (-)                                                   | 30     | (2.032.798.279)                                                              | (2.595.717.985)                                                                |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                             |        | 2.774.488.172                                                                | 3.216.899.630                                                                  |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>              |        | <b>4.790.207.336</b>                                                         | <b>3.526.196.906</b>                                                           |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)                           |        | -                                                                            | -                                                                              |
| Dönem Vergi Gelir / (Gideri)                                            |        | -                                                                            | -                                                                              |
| Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)                                       |        | -                                                                            | -                                                                              |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                     |        | <b>4.790.207.336</b>                                                         | <b>3.526.196.906</b>                                                           |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                            |        | <b>4.790.207.336</b>                                                         | <b>3.526.196.906</b>                                                           |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                                |        |                                                                              |                                                                                |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                     | 33     | 3,1935                                                                       | 2,3508                                                                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                       |        |                                                                              |                                                                                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                        |        | <b>537.350</b>                                                               | <b>(7.406.788)</b>                                                             |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)         |        | 537.350                                                                      | (7.406.788)                                                                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                        |        | -                                                                            | -                                                                              |
| Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları       |        | -                                                                            | -                                                                              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                             |        | <b>537.350</b>                                                               | <b>(7.406.788)</b>                                                             |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                            |        | <b>4.790.744.686</b>                                                         | <b>3.518.790.118</b>                                                           |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE

### SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                     | Dipnot    | Ödenmiş Sermaye      | Sermaye Düzeltme Farkları | Birleşme Denkleştirme Hesabı | Geri Alınmış Paylar  | Paylara İlişkin Primler/İskontolar | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Karlar      |                         | Özkaynak Toplamı      |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                                                     |           |                      |                           |                              |                      |                                    | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                      |                                     | Geçmiş Yıllar Karı   | Net Dönem (Zararı)/Karı |                       |
| <b>Önceki Dönem 1 Ocak 2022</b>                                     |           | <b>873.193.432</b>   | <b>7.453.290.302</b>      | -                            | <b>(355.132.821)</b> | <b>1.005.446.408</b>               | -                                                                                       | <b>857.097.712</b>                  | <b>6.254.150.605</b> | -                       | <b>16.088.045.638</b> |
| Transferler                                                         |           | 626.806.568          | 624.021.538               | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | 18.699.021                          | (1.269.527.127)      | -                       | -                     |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                     |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                       | -                     |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |           | -                    | -                         | -                            | 349.556.095          | 693.877.310                        | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                       | 1.043.433.405         |
| Kar Payları                                                         |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | (7.406.788)                                                                             | -                                   | -                    | 3.526.196.906           | -                     |
| Toplam kapsamlı gelir                                               |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | (7.406.788)                                                                             | -                                   | -                    | -                       | 3.518.790.118         |
| - Diğer kapsamlı gelir                                              |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | (7.406.788)                                                                             | -                                   | -                    | -                       | (7.406.788)           |
| - Dönem kar/zararı                                                  |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | 3.526.196.906        | -                       | 3.526.196.906         |
| <b>31 Aralık 2022</b>                                               | <b>22</b> | <b>1.500.000.000</b> | <b>8.077.311.840</b>      | -                            | <b>(5.576.726)</b>   | <b>1.699.323.718</b>               | <b>(7.406.788)</b>                                                                      | <b>875.796.733</b>                  | <b>4.984.623.478</b> | <b>3.526.196.906</b>    | <b>20.650.269.161</b> |
| <b>Cari Dönem 1 Ocak 2023</b>                                       |           | <b>1.500.000.000</b> | <b>8.077.311.840</b>      | -                            | <b>(5.576.726)</b>   | <b>1.699.323.718</b>               | <b>(7.406.788)</b>                                                                      | <b>875.796.733</b>                  | <b>4.984.623.478</b> | <b>3.526.196.906</b>    | <b>20.650.269.161</b> |
| Transferler                                                         |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | 3.526.196.906        | (3.526.196.906)         | -                     |
| Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi                                     |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                       | -                     |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                       | -                     |
| Kar Payları                                                         |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | -                    | -                       | -                     |
| Toplam kapsamlı gelir                                               |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | 537.350                                                                                 | -                                   | -                    | 4.790.207.336           | 4.790.744.686         |
| - Diğer kapsamlı gelir                                              |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | 537.350                                                                                 | -                                   | -                    | -                       | 537.350               |
| - Dönem kar/zararı                                                  |           | -                    | -                         | -                            | -                    | -                                  | -                                                                                       | -                                   | -                    | 4.790.207.336           | 4.790.207.336         |
| <b>31 Aralık 2023</b>                                               | <b>22</b> | <b>1.500.000.000</b> | <b>8.077.311.840</b>      | -                            | <b>(5.576.726)</b>   | <b>1.699.323.718</b>               | <b>(6.869.438)</b>                                                                      | <b>875.796.733</b>                  | <b>8.510.820.384</b> | <b>4.790.207.336</b>    | <b>25.441.013.847</b> |

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Dipnot                                                                                                               | Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                       | <b>2.512.438.031</b>                                          | <b>1.887.863.308</b>                                            |
| <b>Dönem Karı/zararı</b>                                                                                             | <b>4.790.207.336</b>                                          | <b>3.526.196.906</b>                                            |
| <b>Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                                | <b>(3.380.637.836)</b>                                        | <b>(3.139.615.234)</b>                                          |
| Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 66.298.717                                                    | 286.883.073                                                     |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 1.610.239.188                                                 | 1.140.616.807                                                   |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 13.835.582                                                    | 21.451.835                                                      |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                   | (799.326)                                                     | 2.717.227                                                       |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler                                 | (799.326)                                                     | 2.717.227                                                       |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | (481.125.595)                                                 | (48.525)                                                        |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler                                                    | (2.768.533.870)                                               | (3.470.189.359)                                                 |
| - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler                              | (2.768.533.870)                                               | (3.470.189.359)                                                 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         | (10.515.320)                                                  | 445.347                                                         |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler                                                                  | (1.810.037.212)                                               | (1.121.491.639)                                                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                   | <b>1.109.645.714</b>                                          | <b>1.502.535.835</b>                                            |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                               | 6                                                             | -                                                               |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                               | 7                                                             | 278.453.300                                                     |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                                 | 7                                                             | (69.593.265)                                                    |
| Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                                                      | 9                                                             | (706.644.043)                                                   |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                         | 17                                                            | (40.843.678)                                                    |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış                                                                                 | 21                                                            | 1.737.453.400                                                   |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                                           | (89.180.000)                                                  | (114.231.015)                                                   |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                     | <b>2.519.215.214</b>                                          | <b>1.889.117.507</b>                                            |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler                                       | (6.777.183)                                                   | (1.254.199)                                                     |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                           | <b>1.236.178.566</b>                                          | <b>1.721.075.947</b>                                            |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları                             | 307.250.000                                                   | (7.487.904)                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | (1.918.140)                                                   | (2.622.997)                                                     |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri                                      | -                                                             | 872.810                                                         |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net                                               | 930.846.706                                                   | 1.730.314.038                                                   |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                     | <b>(3.518.395.902)</b>                                        | <b>(3.473.025.017)</b>                                          |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri              | -                                                             | -                                                               |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                             | 3.997.926.347                                                 | 1.530.792.686                                                   |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                             | (5.906.083.061)                                               | (3.863.200.896)                                                 |
| Ödenen faizler                                                                                                       | (1.610.239.188)                                               | (1.140.616.807)                                                 |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>               | <b>230.220.695</b>                                            | <b>135.914.238</b>                                              |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                                  | <b>-</b>                                                      | <b>-</b>                                                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                                                    | <b>(17.052.452)</b>                                           | <b>(585.569.851)</b>                                            |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM</b>                                                               | <b>213.168.243</b>                                            | <b>(449.655.613)</b>                                            |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>43.378.971</b>                                             | <b>493.034.584</b>                                              |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                          | <b>256.547.214</b>                                            | <b>43.378.971</b>                                               |

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 1. ŞİRKETİN 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.

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 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, Şirketimizin 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 Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 160 kişidir (31 Aralık 2022: 158). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

#### Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 20 Mayıs 2024 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 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 finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### b TFRS'lere uygunluk beyanı

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

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

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

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in bireysel Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

##### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

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

| Yıl sonu | Endeks  | Endeks, % | Düzeltilme katsayısı |
|----------|---------|-----------|----------------------|
| 2004     | 113,86  | 13,86     | 16,33041             |
| 2005     | 122,65  | 7,72      | 15,16005             |
| 2006     | 134,49  | 9,65      | 13,82541             |
| 2007     | 145,77  | 8,39      | 12,75557             |
| 2008     | 160,44  | 10,06     | 11,58925             |
| 2009     | 170,91  | 6,53      | 10,87929             |
| 2010     | 181,85  | 6,40      | 10,22480             |
| 2011     | 200,85  | 10,45     | 9,25756              |
| 2012     | 213,23  | 6,16      | 8,72007              |
| 2013     | 229,01  | 7,40      | 8,11921              |
| 2014     | 247,72  | 8,17      | 7,50597              |
| 2015     | 269,54  | 8,81      | 6,89835              |
| 2016     | 292,54  | 8,53      | 6,35599              |
| 2017     | 327,41  | 11,92     | 5,67906              |
| 2018     | 393,88  | 20,30     | 4,72068              |
| 2019     | 440,50  | 11,84     | 4,22107              |
| 2020     | 504,81  | 14,60     | 3,68333              |
| 2021     | 686,95  | 36,08     | 2,70672              |
| 2022     | 1128,45 | 64,27     | 1,64773              |
| 2023     | 1859,38 | 64,77     | 1,00000              |

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

###### c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

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

Şirket'in 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.

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal durum tablosunu, 31.12.2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış bireysel finansal durum tablosu ile 01.01.2023-31.12.2023 hesap dönemine ait bireysel kar/zarar, bireysel kapsamlı gelir, bireysel nakit akış ve bireysel özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2022-31.12.2022 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

###### f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

###### g Konsolidasyon Esasları

**Bağlı Ortaklıklar,** Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

###### g Konsolidasyon Esasları (devamı)

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

###### 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.

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

(\*\*) Şirket'in bağlı ortaklığı olan Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin 50.000 TL sermaye karşılığı 50.000 adet hissenin tamamını, Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.'nin özkaynakları terste olduğu için 1 TL bedel ile yine Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hisseleri devir etmiştir.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### g Konsolidasyon Esasları (devamı)

##### *Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi*

TMS 27 standardında değiştirilen "Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi" uygulanması 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, aşağıdaki tablolarda detayı yer alan iştiraklerindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

##### 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

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 Şirket'in payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Şirket'in iştirakteki payını (özünde Şirket'in iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

#### 2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

**2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**i- 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrımı açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

**2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

**TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları**

Eylül 2023'te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

### **31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

###### **2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

###### **ii-Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

###### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

**2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)**

**TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021 ve Ocak 2023’te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1’de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023’te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğünün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8’e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**

Ocak 2023’te KGK TFRS 16’ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra “Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü” başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde “kira ödemeleri”ni ya da “revize edilmiş kira ödemeleri”ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16’da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8’e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16’nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8’e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### 2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

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

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

###### UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığında döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

###### Hasılat

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

###### Alıcılardan elde edilen hasılat

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

###### Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket'in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

###### Stoklar

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

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 2) FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Finansal kiralama işlemleri

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

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

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

###### Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Varlıklarda değer düşüklüğü

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 11).

###### Borçlanma maliyetleri

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

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

###### Finansal araçlar

###### Finansal varlıklar

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Etkin faiz yöntemi

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

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

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

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

###### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

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

###### Krediler ve alacaklar

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

###### Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

##### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

##### Nakit ve nakit benzerleri

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

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

##### Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

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

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

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

##### **Kur değişiminin etkileri**

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

##### Hisse başına kazanç

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

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

##### Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

##### Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

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

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

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

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

###### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

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

###### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

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

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

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

###### **Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları**

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### Nakit akış tablosu

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

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

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

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

###### Sermaye ve temettüleri

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. (2022 yılında Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır.) Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

| 31.12.2022                                     | Ekspertiz<br>Raporu Tarihi | Değerleme<br>Yöntemi |
|------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| I Tower                                        | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Aydos Country                                  | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Ege Boyu                                       | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| İncek Life                                     | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| İncek Blue                                     | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Bursa Modern                                   | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| İstanbul Sarayları                             | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Gop Bina                                       | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Ege Yakası                                     | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi                  | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Ankara Güney Park Arazisi                      | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )                        | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Halkalı ( Arsa )                               | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Alacaatlı ( Arsa )                             | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Ankara Polatlı(Arsa)                           | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM)                    | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Beykoz (Arsa)                                  | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Queen Bomonti                                  | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Finansşehir Palace                             | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Altınoran                                      | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |
| Metrolife                                      | 6 Ocak 2023                | Pazar yaklaşımı      |

**Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:**

- Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00343 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 234.750.000-TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210037 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 236.093.838 TL olarak belirlenmiştir.)
- Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.  
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00344 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 60.805.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210034 47.471.078TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- iii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.205.000 TL olarak belirlenmiştir. ( Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1275 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.010.230TL olarak belirlenmiştir.)

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310027 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 141.651.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1270 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri. 103.230.234 TL olarak belirlenmiştir.)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00346 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak 106.650.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210033 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 103.363.700 TL olarak belirlenmiştir.)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310021 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 97.110.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1295 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 67.556.897 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00349 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 28.675.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210031 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 34.590.779 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkânı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310022 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 137.113.100 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1275 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 89.175.104 TL olarak belirlenmiştir.)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 12 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00345 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 253.895.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210035 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 302.094.669 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 39 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310015 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 420.753.200 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 289.423.632 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310018 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 720.726.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1517 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 599.443.878 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310026 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 48.742.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1286 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 32.839.243 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 142 Ada, 33 Parselde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310025 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 350.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1288 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 198.963.299 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310009 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.914.468.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1293 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.568.645.028 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 Parselde, 801 Ada 19 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00350 ve 2023OZELP00347 numaralı ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 39.628.500 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210032 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 27.862.437 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310024 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.585.200.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2024 tarihli ve 2022/1290 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.697.161.062 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 ada, 23 nolu parselde Eski: (37 Ada 76 Parsel) yer alan 37 Ada 76 parselde) arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ve 2023OZELP00340 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.200.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve SNP-2210029 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.983.706.110 TL olarak belirlenmiştir.)

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 ada 2,3 ve 29635 ada 2,4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310019 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.182.923.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1287 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.985.493.005 TL olarak belirlenmiştir.)

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 313.538.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1271 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2021 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 177.295.660 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parsellerde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310008 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 88.450.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1285 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 104.192.507 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır.

Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1272 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 284.813.285 TL olarak belirlenmiştir.

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435 ada 17 parselde yer alan Finansşehir Park etabında 1 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310011 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 29.255.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1273 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.094.400 TL olarak belirlenmiştir.)



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ve SNP-2310004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 516.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2023 tarihli ve 2022/1282 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2022 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 630.330.561 TL olarak belirlenmiştir.)

##### 2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

#### 3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                       | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Kasa                  | -                  | -                 |
| Banka                 | 254.629.272        | 43.227.491        |
| - Vadesiz mevduat (*) | 37.483.496         | 43.227.491        |
| - Katılım hesapları   | 217.145.776        | -                 |
| Diğer hazır değerler  | 1.917.942          | 151.479           |
|                       | <b>256.547.214</b> | <b>43.378.971</b> |

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 7.573.827 ABD Doları (2021: 34.962 ABD Doları) ve 606.932 Avro (2021: 8.749.284 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 256.547.214        | 43.378.971        |
| Eksi: Katılım payları tahakkuku               | -                  | -                 |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>256.547.214</b> | <b>43.378.971</b> |

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'de açıklanmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal borçlanmalar                                    | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:</b> |                      |                      |
| Finansal kiralamalar (*) (Not 33)                        | 153.836.473          | 273.714.228          |
| Banka kredileri                                          | 509.010.641          | 1.218.320.289        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 1.500.833            | 27.249.684           |
| <b>Uzun Vadeli Borçlanmalar :</b>                        |                      |                      |
| Finansal kiralamalar (*) (Not 33)                        | 392.637.109          | 731.455.392          |
| Banka kredileri                                          | 2.450.589.862        | 5.338.143.105        |
| Kiralama Yükümlülükleri                                  | 23.321.304           | 6.278.435            |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                      | <b>3.530.896.222</b> | <b>7.595.161.133</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

| Finansal borçlanmaların vade dağılımı | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                               | 664.347.947          | 1.519.284.201        |
| 1-5 yıl                               | 2.057.981.714        | 3.930.803.638        |
| 5 yıl ve üzeri                        | 808.566.560          | 2.145.073.294        |
|                                       | <b>3.530.896.222</b> | <b>7.595.161.133</b> |

| Banka kredilerin vade dağılımı | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                        | 509.010.641          | 1.218.320.289        |
| 1-5 yıl                        | 1.804.108.634        | 3.468.051.181        |
| 5 yıl ve üzeri                 | 646.481.228          | 1.870.091.924        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>2.959.600.503</b> | <b>6.556.463.395</b> |

| Finansal kiralamaların vade dağılımı | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022       |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|
| 0-1 yıl                              | 153.836.473        | 273.714.228          |
| 1-5 yıl                              | 253.873.080        | 456.474.020          |
| 5 yıl ve üzeri                       | 138.764.029        | 274.981.372          |
|                                      | <b>546.473.582</b> | <b>1.005.169.619</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0-1 yıl                               | 1.500.833         | 27.249.684        |
| 1-5 yıl                               | 23.321.304        | 6.278.435         |
| 5 yıl ve üzeri                        | -                 | -                 |
|                                       | <b>24.822.137</b> | <b>33.528.119</b> |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | Uzun vadeli borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Türk Lirası                         | 11,35%         | 386.450.045                                                     | 1.709.856.855            |
| Avro                                | 6,13%          | 283.668                                                         | -                        |
| ABD Doları                          | 5,15%          | 277.614.234                                                     | 1.156.691.420            |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>664.347.947</b>                                              | <b>2.866.548.275</b>     |

| Para Birimi                         | Faiz oranı (%) | 31 Aralık 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | Uzun vadeli borçlanmalar |
|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Türk Lirası                         | 11,35%         | 598.510.420                                                     | 1.103.300.880            |
| Avro                                | 6,13%          | 339.450.161                                                     | 2.053.803.064            |
| ABD Doları                          | 5,15%          | 581.323.621                                                     | 2.918.772.989            |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b> |                | <b>1.519.284.201</b>                                            | <b>6.075.876.932</b>     |

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

|                             | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| 01 Ocak                     | 7.595.161.135        | 12.410.545.565       |
| Girişler                    | 3.997.926.347        | 1.530.792.686        |
| Çıkışlar                    | (5.906.083.061)      | (3.863.200.896)      |
| Parasal Kayıp Kazanç Etkisi | (2.980.122.263)      | (4.855.559.278)      |
| Kur farkları                | 824.014.064          | 2.372.583.055        |
| <b>31 Aralık</b>            | <b>3.530.896.222</b> | <b>7.595.161.133</b> |

#### 6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

##### a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar                                 | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ticari alacaklar                                             | 76.114.519         | 148.975.251        |
| Alacak senetleri                                             | 879.000            | 5.874.667          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 34)               | 231.751.201        | 246.907.582        |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (101.647)          | (270.786)          |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34) | (14.252.437)       | (8.024.196)        |
| Şüpheli Ticari Alacaklar                                     | 17.968.768         | 29.607.663         |
| Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)                       | (17.968.768)       | (29.607.663)       |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>294.390.636</b> | <b>393.462.518</b> |

| Uzun vadeli ticari alacaklar                                 | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Alacak senetleri                                             | 600.000           | -                  |
| İlişkili taraflardan Alacak Senetleri (Not 34)               | 31.996.625        | 235.442.763        |
| Alacak senetleri reeskontu (-)                               | (235.922)         | -                  |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34) | (7.359.697)       | (31.060.339)       |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>25.001.006</b> | <b>204.382.424</b> |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

|                         | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022     |
|-------------------------|-------------------|--------------------|
| İkinci yıl içerisinde   | 28.294.500        | 212.169.684        |
| Üçüncü yıl içerisinde   | 2.605.070         | 18.000.926         |
| Dördüncü yıl içerisinde | 1.697.055         | 4.434.184          |
| Beşinci yıl içerisinde  | -                 | 837.969            |
| <b>Toplam</b>           | <b>32.596.625</b> | <b>235.442.763</b> |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %48,00 (2022: %11,75); ABD Doları cinsinden alacak senetleri ise bulunmamaktadır (2022: Bulunmamaktadır).

##### b) Ticari borçlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari borçlar                 | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Borç senetleri                             | 54.529.426        | 81.623.725         |
| Borç senetleri reeskontu (-)               | (11.810.785)      | (1.108.113)        |
| Ticari borçlar                             | 53.616.170        | 69.756.320         |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 34) | 100.551           | 15.759.123         |
| Diğer ticari borçlar                       | 44.186            | 41.758             |
| <b>Toplam</b>                              | <b>96.479.548</b> | <b>166.072.813</b> |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır. Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'de verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer alacaklar

| Kısa Vadeli Diğer Alacaklar                   | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022    |
|-----------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 428.436.133        | 1.430.305         |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 34) | 3.728.317          | 5.665.746         |
| Vergi dairesinden alacaklar                   | 8.615.254          | 7.034.392         |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>440.779.704</b> | <b>14.130.443</b> |

  

| Uzun Vadeli Diğer Alacaklar    | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 3.271.538        | 2.169.646        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>3.271.538</b> | <b>2.169.646</b> |

##### b) Diğer borçlar

| Kısa Vadeli Diğer Borçlar                          | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar                      | 120.476           | 177.276           |
| Diğer Borçlar                                      | 2.048.080         | 4.165.604         |
| İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 34) | 10.724.040        | 17.375.395        |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>12.892.596</b> | <b>21.718.275</b> |

  

| Uzun Vadeli Diğer Borçlar                 | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar  | 93.799.074        | 45.994.546        |
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 34) | -                 | 2.226.545         |
| <b>Toplam</b>                             | <b>93.799.074</b> | <b>48.221.091</b> |

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'da verilmiştir.

#### 9. STOKLAR

| Kısa Vadeli Stoklar                                                   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 993.108.694          | 1.002.885.057        |
| Tamamlanan konutlar (**)                                              | 4.098.906.084        | 3.778.167.803        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>5.092.014.778</b> | <b>4.781.052.860</b> |

  

| Uzun Vadeli Stoklar                                                   | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Arsalar (***)                                                         | 1.803.945.387        | 1.803.945.386        |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 2.590.035.286        | 2.194.353.162        |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>4.393.980.673</b> | <b>3.998.298.548</b> |

(\*) Şirket'in, 31 Aralık 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 9. STOKLAR (Devamı)

(\*\*) Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, stokların tamamı sigortalıdır. (31.12.2022 : sigortalıdır.)

#### 10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar  | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022    |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş. | 19.748.387        | 24.032.166        |
| Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.  | 22.865.466        | 8.378.597         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>42.613.853</b> | <b>32.410.763</b> |

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 16.473.537.800 TL (31 Aralık 2022: 14.635.850.636 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2024 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkuller                  | 1.Oca.23              | İlaveler | Çıkışlar | Transferler          | Gerçeğe<br>uygun<br>değer<br>değişimi | 31.Ara.23             |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------|----------|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| I Tower                                           | 236.093.838           | -        | -        | -                    | (1.343.838)                           | 234.750.000           |
| Ege Boyu                                          | 47.471.078            | -        | -        | -                    | 13.333.922                            | 60.805.000            |
| İncek Life                                        | 2.010.230             | -        | -        | -                    | 1.194.770                             | 3.205.000             |
| İncek Blue                                        | 89.175.104            | -        | -        | -                    | 47.937.996                            | 137.113.100           |
| Bursa Modern                                      | 103.230.234           | -        | -        | -                    | 38.420.766                            | 141.651.000           |
| İstanbul Sarayları                                | 103.363.700           | -        | -        | -                    | 3.286.300                             | 106.650.000           |
| Gop Bina                                          | 67.556.897            | -        | -        | -                    | 29.553.103                            | 97.110.000            |
| Ege Yakası                                        | 34.590.779            | -        | -        | -                    | (5.915.779)                           | 28.675.000            |
| Aydos Counrty                                     | 302.094.669           | -        | -        | (12.242.628)         | (35.957.041)                          | 253.895.000           |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi<br>47.BB            | 289.423.632           | -        | -        | -                    | 131.329.568                           | 420.753.200           |
| Altınoran Teleferik & Kayak<br>Merkezi & Sit.Yön. | 599.443.878           | -        | -        | -                    | 121.282.122                           | 720.726.000           |
| Ankara Güneypark Arazi                            | 4.985.493.005         | -        | -        | -                    | 2.197.429.995                         | 7.182.923.000         |
| Gop Avm Arsası                                    | 1.697.161.062         | -        | -        | -                    | (111.961.062)                         | 1.585.200.000         |
| Ümraniye Çakmaklı Arsa                            | 2.568.645.028         | -        | -        | (603.777.406)        | (50.399.622)                          | 1.914.468.000         |
| Beykoz Arsa                                       | 1.983.706.110         | -        | -        | -                    | 216.293.890                           | 2.200.000.000         |
| Halkalı Arsa                                      | 27.862.437            | -        | -        | -                    | 11.766.063                            | 39.628.500            |
| Çankaya Ege Vadisi                                | 177.295.660           | -        | -        | -                    | 136.242.340                           | 313.538.000           |
| Queen Bomoti                                      | 104.192.507           | -        | -        | -                    | (15.742.507)                          | 88.450.000            |
| Finansşehir Palace                                | 284.813.285           | -        | -        | (284.813.285)        | -                                     | -                     |
| Alacaatlı Arsa                                    | 32.839.243            | -        | -        | -                    | 15.902.757                            | 48.742.000            |
| Ankara Polatlı Yenidoğan                          | 198.963.299           | -        | -        | -                    | 151.036.701                           | 350.000.000           |
| Metrolife                                         | 630.330.561           | -        | -        | -                    | (114.330.561)                         | 516.000.000           |
| Sinpaş Park                                       | 70.094.400            | -        | -        | (30.013.387)         | (10.826.013)                          | 29.255.000            |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>14.635.850.636</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>(930.846.706)</b> | <b>2.768.533.870</b>                  | <b>16.473.537.800</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkuller                  | 1.Oca.22              | İlaveler          | Çıkışlar               | Transferler | Gerçeğe<br>uygun<br>değer<br>değişimi | 31.Ara.22             |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|
| I Tower                                           | 240.537.918           | -                 | (90.426.038)           | -           | 85.981.959                            | 236.093.839           |
| Ege Boyu                                          | 30.291.938            | -                 | -                      | -           | 17.179.140                            | 47.471.078            |
| Aquacity                                          | 46.142.100            | -                 | (46.142.100)           | -           | -                                     | -                     |
| İncek Life                                        | 2.057.106             | -                 | -                      | -           | (46.876)                              | 2.010.230             |
| İncek Blue                                        | 91.487.072            | -                 | -                      | -           | (2.311.968)                           | 89.175.104            |
| Bursa Modern                                      | 113.005.481           | -                 | -                      | -           | (9.775.247)                           | 103.230.234           |
| İstanbul Sarayları                                | 63.651.183            | -                 | -                      | -           | 39.712.517                            | 103.363.700           |
| Gop Bina                                          | 68.304.031            | -                 | -                      | -           | (747.135)                             | 67.556.896            |
| Ege Yakası                                        | 21.856.478            | -                 | -                      | -           | 12.734.301                            | 34.590.779            |
| Aydos Counrty                                     | 189.322.832           | -                 | -                      | -           | 112.771.837                           | 302.094.669           |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi<br>47.BB            | 263.444.873           | -                 | -                      | -           | 25.978.759                            | 289.423.632           |
| Altınoran Teleferik & Kayak<br>Merkezi & Sit.Yön. | 733.777.744           | -                 | -                      | -           | (134.333.866)                         | 599.443.878           |
| Ankara Güneypark Arazi                            | 5.046.242.826         | -                 | (761.210.332)          | -           | 700.460.511                           | 4.985.493.005         |
| Gop Avm Arsası                                    | 937.823.688           | -                 | -                      | -           | 759.337.374                           | 1.697.161.062         |
| Ümraniye Çakmaklı Arsa                            | 2.538.035.432         | 38.921.263        | (431.041.474)          | -           | 422.729.807                           | 2.568.645.028         |
| Beykoz Arsa                                       | 873.027.563           | -                 | -                      | -           | 1.110.678.547                         | 1.983.706.110         |
| Halkalı Arsa                                      | 27.430.663            | -                 | (10.324.876)           | -           | 10.756.649                            | 27.862.436            |
| Çankaya Ege Vadisi                                | 198.104.698           | -                 | -                      | -           | (20.809.037)                          | 177.295.661           |
| Queen Bomoti                                      | 63.499.607            | -                 | -                      | -           | 40.692.901                            | 104.192.508           |
| Finansşehir Palace                                | 206.103.050           | -                 | (18.960.560)           | -           | 97.670.796                            | 284.813.286           |
| Altınoran                                         | 315.630.398           | -                 | (315.630.398)          | -           | -                                     | -                     |
| Alacaatlı Arsa                                    | 38.218.860            | -                 | -                      | -           | (5.379.617)                           | 32.839.243            |
| Ankara Polatlı Yenidoğan                          | 228.013.933           | -                 | -                      | -           | (29.050.634)                          | 198.963.299           |
| Metrolife                                         | 421.084.135           | -                 | -                      | -           | 209.246.426                           | 630.330.561           |
| Sinpaş Park                                       | 138.881.706           | -                 | (95.499.522)           | -           | 26.712.215                            | 70.094.399            |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>12.895.975.315</b> | <b>38.921.263</b> | <b>(1.769.235.300)</b> | <b>-</b>    | <b>3.470.189.359</b>                  | <b>14.635.850.636</b> |



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

| Maliyet Değeri              | 1.Oca.23           | Transferler    | Girişler         | Çıkışlar         | 31.Ara.23          |
|-----------------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------|--------------------|
| Binalar                     | 90.522.136         | -              | -                | -                | 90.522.136         |
| Taşıtlar                    | 5.123.097          | 68.030         | 146.500          | -                | 5.337.626          |
| Demirbaşlar                 | 138.774.856        | 439.988        | 1.684.895        | (930.960)        | 139.968.779        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 24.145.913         | -              | -                | -                | 24.145.913         |
| Özel maliyetler             | 71.070.889         | -              | -                | -                | 71.070.889         |
| <b>Toplam</b>               | <b>329.636.891</b> | <b>508.018</b> | <b>1.831.395</b> | <b>(930.960)</b> | <b>331.045.343</b> |

#### Birikmiş Amortisman

|                             |                      |          |                    |                |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------|--------------------|----------------|----------------------|
| Binalar                     | (80.352.925)         | -        | (2.149.969)        | -              | (82.502.894)         |
| Taşıtlar                    | (4.725.962)          | -        | (185.389)          | -              | (4.911.351)          |
| Demirbaşlar                 | (110.304.774)        | -        | (6.255.636)        | 554.472        | (116.005.937)        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | (23.593.957)         | -        | (367.901)          | -              | (23.961.857)         |
| Özel maliyetler             | (69.677.485)         | -        | (197.433)          | -              | (69.874.919)         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(288.655.103)</b> | <b>-</b> | <b>(9.156.327)</b> | <b>554.472</b> | <b>(297.256.959)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>    | <b>40.981.786</b>    |          |                    |                | <b>33.788.385</b>    |

| Maliyet Değeri              | 1.Oca.22           | Transferler    | Girişler         | Çıkışlar           | 31.Ara.22          |
|-----------------------------|--------------------|----------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Binalar                     | 90.522.136         | -              | -                | -                  | 90.522.136         |
| Taşıtlar                    | 5.249.934          | -              | -                | (126.837)          | 5.123.097          |
| Demirbaşlar                 | 137.434.004        | 302.514        | 2.523.752        | (1.485.414)        | 138.774.856        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | 24.279.018         | -              | -                | (133.105)          | 24.145.913         |
| Özel maliyetler             | 71.070.889         | -              | -                | -                  | 71.070.889         |
| <b>Toplam</b>               | <b>328.555.981</b> | <b>302.514</b> | <b>2.523.752</b> | <b>(1.745.356)</b> | <b>329.636.891</b> |

#### Birikmiş Amortisman

|                             |                      |          |                     |                |                      |
|-----------------------------|----------------------|----------|---------------------|----------------|----------------------|
| Binalar                     | (78.196.173)         | -        | (2.156.753)         | -              | (80.352.926)         |
| Taşıtlar                    | (4.594.733)          | -        | (258.067)           | 126.837        | (4.725.963)          |
| Demirbaşlar                 | (104.142.967)        | -        | (6.511.989)         | 350.182        | (110.304.774)        |
| Diğer Maddi Duran Varlıklar | (22.901.733)         | -        | (825.329)           | 133.105        | (23.593.957)         |
| Özel maliyetler             | (69.425.286)         | -        | (252.199)           | -              | (69.677.485)         |
| <b>Toplam</b>               | <b>(279.260.891)</b> | <b>-</b> | <b>(10.004.336)</b> | <b>610.124</b> | <b>(288.655.105)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>    | <b>49.295.090</b>    |          |                     |                | <b>40.981.786</b>    |

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar sigortalıdır (31 Aralık 2022: Sigortalıdır.).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| Maliyet Değeri             | 1.Oca.23            | Girişler         | Çıkışlar | 31.Ara.23           |
|----------------------------|---------------------|------------------|----------|---------------------|
| Haklar                     | 30.518.827          | 491.722          | -        | 31.010.548          |
| <b>Toplam</b>              | <b>30.518.827</b>   | <b>491.722</b>   | <b>-</b> | <b>31.010.548</b>   |
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                     |                  |          |                     |
| Haklar                     | (25.979.115)        | (898.005)        | -        | (26.877.120)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(25.979.115)</b> | <b>(898.005)</b> | <b>-</b> | <b>(26.877.120)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>4.539.712</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b> | <b>4.133.428</b>    |

| Maliyet Değeri | 1.Oca.22          | Girişler       | Çıkışlar       | 31.Ara.22         |
|----------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Haklar         | 30.404.993        | 115.514        | (1.680)        | 30.518.827        |
| <b>Toplam</b>  | <b>30.404.993</b> | <b>115.514</b> | <b>(1.680)</b> | <b>30.518.827</b> |

|                            |                     |                  |              |                     |
|----------------------------|---------------------|------------------|--------------|---------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                     |                  |              |                     |
| Haklar                     | (25.211.272)        | (769.523)        | 1.680        | (25.979.115)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>(25.211.272)</b> | <b>(769.523)</b> | <b>1.680</b> | <b>(25.979.115)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>5.193.721</b>    | <b>-</b>         | <b>-</b>     | <b>4.539.712</b>    |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2022        | Girişler         | Çıkışlar | 31 Aralık 2022     |
|----------------|--------------------|------------------|----------|--------------------|
| Binalar        | 133.468.212        | -                | -        | 133.468.212        |
| Taşıtlar       | -                  | 9.683.669        | -        | 9.683.669          |
| <b>Toplam</b>  | <b>133.468.210</b> | <b>9.683.669</b> | <b>-</b> | <b>143.151.881</b> |

|                            |                     |                     |          |                      |
|----------------------------|---------------------|---------------------|----------|----------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                     |                     |          |                      |
| Binalar                    | (80.080.926)        | (26.693.642)        | -        | (106.774.568)        |
| Taşıtlar                   | -                   | (4.841.834)         | -        | (4.841.834)          |
| <b>Toplam</b>              | <b>(80.080.926)</b> | <b>(31.535.476)</b> | <b>-</b> | <b>(111.616.402)</b> |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>53.387.284</b>   | <b>-</b>            | <b>-</b> | <b>31.535.479</b>    |

| Maliyet Değeri | 1 Ocak 2023        | Girişler          | Çıkışlar             | 31.Ara.23         |
|----------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Binalar        | 133.468.210        | -                 | (133.468.210)        | -                 |
| Taşıtlar       | 9.683.669          | 24.822.137        | (9.683.669)          | 24.822.137        |
| <b>Toplam</b>  | <b>143.151.879</b> | <b>24.822.137</b> | <b>(143.151.879)</b> | <b>24.822.137</b> |

|                            |                      |                     |                    |                   |
|----------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Birikmiş Amortisman</b> |                      |                     |                    |                   |
| Binalar                    | (106.774.569)        | (26.693.642)        | 133.468.210        | -                 |
| Taşıtlar                   | (4.841.834)          | (4.841.832)         | 9.683.669          | -                 |
| <b>Toplam</b>              | <b>(111.616.403)</b> | <b>(31.535.474)</b> | <b>143.151.879</b> | <b>-</b>          |
| <b>Net Defter Değeri</b>   | <b>31.535.476</b>    | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>24.822.137</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Şirket, İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL (endekslenmemiş) ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır. Şirket işbu devir alma nedeniyle herhangi bir ödeme yapmayacak, devir bedeli bahse konu sözleşme ve ek protokoller uyarınca karşı tarafın Şirkete olan borç ve yükümlülüklerine mahsup edilecektir. Öte yandan bahse konu sözleşme ve ek protokollerdeki borç ve yükümlülüklerin 06.08.2023 tarihine kadar tam olarak ifa edilmesi halinde, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'nin paylarını geri alması konusunda karşı tarafa vefa hakkı verilmiştir.

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Seymen Mahallesi'nde yer alan 20 Ada,5 no.lu parselde yer alan arsanın maliki olup, başka kayda değer bir varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bahse konu arsanın değeri Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 30.07.2021 tarih ve 2021-880 sayılı ekspertiz raporunda 14.150.000 TL (endekslenmemiş) olarak takdir edilmiştir.

Bu durum finansal tablolarda koşullu varlık olarak sınıflandırılmış olup dipnotlarda açıklanmıştır. Şirket, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'i 01.01.2024 dönemi sonrasında finansallarda "İştirakler, iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar" içerisinde sunacaktır.

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 4.651.586 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 1.974.482TL)

##### ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 203.089.367 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2022: 355.861.227 TL).

| Şirket tarafından verilen<br>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")                                                                          | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                   | 203.089.367        | 355.861.227        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -                  | -                  |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                  | -                  |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                              | -                  | -                  |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                             | -                  | -                  |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                     | -                  | -                  |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                             | -                  | -                  |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>203.089.367</b> | <b>355.861.227</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

##### Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

##### Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2021 : İpoteklidir.).

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022   |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Personel borçlar                                 | 5.586.385        | 3.655.858        |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri | 2.307.345        | 1.679.572        |
| <b>Toplam</b>                                    | <b>7.893.730</b> | <b>5.335.430</b> |

##### **Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar**

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Karşılıklar         | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022   |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Kullanılmayan İzin Karşılıkları | 8.382.221         | 7.497.632        |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar   | 4.651.586         | 1.974.482        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>13.033.807</b> | <b>9.472.114</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR (Devamı)

##### Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

|                                 | 31 Aralık 2023   | 31 Aralık 2022    |
|---------------------------------|------------------|-------------------|
| 1 Ocak                          | 20.775.697       | 17.113.306        |
| Hizmet maliyeti                 | 872.701          | 2.047.638         |
| Faiz maliyeti                   | 886.401          | 2.534.635         |
| Aktüeryal kayıp-kazanç          | (6.777.183)      | 7.406.788         |
| Net parasal kayıp kazanç etkisi | (7.954.683)      | (6.695.489)       |
| Ödenen kıdem tazminatları       | (537.350)        | (1.631.181)       |
| <b>31 Aralık</b>                | <b>7.265.583</b> | <b>20.775.697</b> |

##### Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 32.925,71 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| İskonto oranı                                     | 4,12%          | 1,08%          |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | 77,75%         | 82,08%         |

#### 16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022   |
|---------------------------------|-------------------|------------------|
| Ödenecek Vergiler ve Fonlar     | 12.398.991        | 9.369.178        |
| Ödenecek Diğer Yükümlülükler    | 79                | 338              |
| Diğer Avanslar                  | 211.944           | 349.226          |
| <b>Toplam</b>                   | <b>12.611.014</b> | <b>9.718.742</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Verilen Sipariş avansları          | 441.365.199        | -                  |
| Verilen avanslar (*)               | 52.024.001         | 451.977.663        |
| Gelecek aylara ait giderler        | 273.707            | 841.990            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>493.662.907</b> | <b>452.819.653</b> |

(\*) 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022     |
|----------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Arsa alımı için verilen avanslar       | 2.674.751         | 48.551.911         |
| Konut projeleri için hakediş avansları | 41.592.463        | 399.847.332        |
| İlişkili Taraflara Verilen Avanslar    | 7.756.787         | 3.578.420          |
| <b>Toplam</b>                          | <b>52.024.001</b> | <b>451.977.662</b> |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Gelecek yıllara ait giderler       | 424            | -              |
| <b>Toplam</b>                      | <b>424</b>     | <b>-</b>       |

#### 18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Diğer Dönen Varlıklar                | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV") | 123.073.739        | 95.632.729         |
| Gelir tahakkukları                   | 2.669.343          | 2.258.552          |
| İş avansları                         | 1.901.313          | 936.058            |
| Personel avansları                   | -                  | 190.095            |
| Diğer stoklar                        | 13.163.809         | 13.163.812         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>140.808.204</b> | <b>112.181.246</b> |

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 19. İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla iştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                    | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sinpaş Co Arabistan                                | 2.974.919            | 2.974.919            |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. | -                    | 213.434              |
| Bursa Koop.                                        | 158.760              | 158.760              |
| Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.       | 5.017.804.559        | 5.562.976.227        |
| <b>Toplam</b>                                      | <b>5.020.938.238</b> | <b>5.566.323.340</b> |

#### 20. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

|                                             | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022 |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar | -              | -              |
| <b>Toplam</b>                               | <b>-</b>       | <b>-</b>       |

#### 21. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>İlişkili Taraf</b>                                            | <b>-</b>           | <b>240.088.792</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | -                  | 240.088.792        |
| <b>İlişkili Olmayan Taraf</b>                                    | <b>473.388.011</b> | <b>412.232.727</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 212.044.454        | 77.973.999         |
| Gelecek aylara ait gelirler                                      | 261.343.557        | 334.258.728        |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>473.388.011</b> | <b>652.321.519</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 21. ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

| Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler                                  | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>İlişkili Taraf</b>                                            | <b>1.338.109.595</b> | <b>1.045.053.592</b> |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 1.338.109.595        | 1.045.053.592        |
| <b>İlişkili Olmayan Taraf</b>                                    | <b>1.713.118.796</b> | <b>89.787.891</b>    |
| İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*) | 1.713.118.796        | 89.490.397           |
| Gelecek yıllara ait giderler                                     | -                    | 297.494              |
| <b>Toplam</b>                                                    | <b>3.051.228.391</b> | <b>1.134.841.483</b> |

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

#### 22. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Ortaklar                   | %              | 31 Aralık 2023       | %              | 31 Aralık 2022       |
|----------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Avni Çelik                 | 43,39%         | 650.887.471          | 43,39%         | 650.887.471          |
| Sinpaş GYO A.Ş.            | 5,71%          | 85.681.114           | 5,71%          | 85.681.114           |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 9,96%          | 149.390.680          | 9,96%          | 149.390.680          |
| Ahmet Çelik                | 2,55%          | 38.218.303           | 2,55%          | 38.218.303           |
| Şenay Çelik                | 1,55%          | 23.275.645           | 1,55%          | 23.275.645           |
| Ayşe Sibel Çelik           | 0,20%          | 3.013.016            | 0,20%          | 3.013.016            |
| Diğer                      | 36,64%         | 549.533.771          | 36,64%         | 549.533.771          |
| <b>Nominal sermaye</b>     | <b>100,00%</b> | <b>1.500.000.000</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.500.000.000</b> |

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

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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### b) Sermaye düzeltmesi olumlu farkları

| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları | 8.077.311.840        | 8.077.311.840        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>8.077.311.840</b> | <b>8.077.311.840</b> |

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

|                                    | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022       |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Paylara ilişkin primler iskontolar | 1.699.323.718        | 1.699.323.718        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>1.699.323.718</b> | <b>1.699.323.718</b> |

##### d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST'den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında "Geri Alınmış Paylar" hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

|                                    | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Geri satın alınan şirket hisseleri | (5.576.726)        | (5.576.726)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(5.576.726)</b> | <b>(5.576.726)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

##### e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 875.796.733        | 875.796.733        |
| <b>Toplam</b>                       | <b>875.796.733</b> | <b>875.796.733</b> |

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

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

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

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

##### f) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları/(zararları) toplamı 8.510.820.384 TL'dir (31.12.2022 : 4.984.623.478 TL).

##### g) Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği'nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

##### a) Hasılat

|                         | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 | 1 Ocak - 31 Aralık 2022 |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Konut ve arsa satışları | 1.646.914.348           | 2.325.741.944           |
| Kira gelirleri          | -                       | 31.247.111              |
| Diğer gelirler          | 54.406.647              | 1.539.187               |
| Satış iadeleri (-)      | -                       | (6.651.809)             |
| Satış iskontoları (-)   | -                       | (104.316)               |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.701.320.995</b>    | <b>2.351.772.117</b>    |

##### b) Satışların Maliyeti

|                      | 1 Ocak - 31 Aralık 2023 | 1 Ocak - 31 Aralık 2022 |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Taşeron giderleri    | (820.632.445)           | (1.795.757.972)         |
| Amortisman giderleri | (11.855.522)            | (7.151.225)             |
| <b>Toplam</b>        | <b>(832.487.967)</b>    | <b>(1.802.909.197)</b>  |

#### 24. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                             | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2023 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2022 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Pazarlama giderleri (-)     | (204.811.483)              | (177.687.865)              |
| Genel yönetim giderleri (-) | (208.575.374)              | (173.485.692)              |
| <b>Toplam</b>               | <b>(413.386.857)</b>       | <b>(351.173.557)</b>       |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### a) Pazarlama Giderleri Detayı

|                                   | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2023 | 1 Ocak - 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Danışmanlık giderleri             | (100.843.729)              | (41.855.732)            |
| Personel giderleri                | (30.345.671)               | (21.606.330)            |
| Reklam giderleri                  | (25.367.378)               | (54.402.864)            |
| Komisyon giderleri                | (25.201.324)               | (22.461.907)            |
| Bakım onarım giderleri            | (7.795.655)                | (14.025.616)            |
| Satış ofisi giderleri             | (4.752.362)                | (8.323.545)             |
| Ulaşım giderleri                  | (1.699.044)                | (1.890.176)             |
| Kira giderleri                    | (1.483.200)                | (888.342)               |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (1.248.895)                | (536.253)               |
| Amortisman giderleri              | (995.160)                  | (8.369.355)             |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (697.356)                  | (672.740)               |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (599.850)                  | (141.459)               |
| Haberleşme giderleri              | (469.971)                  | (271.053)               |
| Noter giderleri                   | (230.767)                  | (162.249)               |
| Dava ve icra gideri               | (70.079)                   | (51.879)                |
| Diğer giderler                    | (3.011.042)                | (2.028.365)             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(204.811.483)</b>       | <b>(177.687.865)</b>    |

#### b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

|                               | 1 Ocak - 31<br>Aralık 2023 | 1 Ocak - 31 Aralık 2022 |
|-------------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Vergi resim ve harç giderleri | (62.948.236)               | (76.485.598)            |
| Personel giderleri            | (38.128.160)               | (27.004.728)            |
| Bağış ve yardımlar            | (33.607.628)               | (1.614.643)             |
| Danışmanlık giderleri         | (26.267.413)               | (20.043.139)            |
| Ek idari harcamalar           | (20.956.881)               | (13.471.099)            |
| Elektrik, su ve gaz giderleri | (7.895.986)                | (5.966.111)             |
| Ulaşım giderleri              | (3.735.375)                | (3.094.330)             |
| Ofis giderleri                | (3.383.030)                | (3.204.825)             |
| Yemek giderleri               | (2.504.343)                | (1.309.808)             |
| Kira giderleri                | (2.422.541)                | (1.374.139)             |
| Amortisman giderleri          | (984.900)                  | (5.931.255)             |
| Site yönetim giderleri        | (621.447)                  | (2.951.851)             |
| Bakım Onarım Giderleri        | (313.933)                  | (424.832)               |
| Komisyon giderleri            | (265.156)                  | (2.779.719)             |
| Diğer giderler                | (4.540.345)                | (7.829.615)             |
| <b>Toplam</b>                 | <b>(208.575.374)</b>       | <b>(173.485.692)</b>    |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| Niteliklerine Göre Giderler       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Danışmanlık giderleri             | (127.111.142)             | (61.898.871)              |
| Personel giderleri                | (68.473.831)              | (48.611.058)              |
| Vergi resim ve harç giderleri     | (63.548.086)              | (76.627.057)              |
| Bağış ve yardımlar                | (33.607.628)              | (1.614.643)               |
| Komisyon giderleri                | (25.466.480)              | (25.241.626)              |
| Reklam giderleri                  | (25.367.378)              | (54.402.864)              |
| Ek idari harcamalar               | (20.956.881)              | (13.471.099)              |
| Elektrik, su ve gaz giderleri     | (8.593.342)               | (6.638.851)               |
| Bakım onarım giderleri            | (8.109.588)               | (14.450.448)              |
| Ulaşım giderleri                  | (5.434.419)               | (4.984.506)               |
| Satış ofisi giderleri             | (4.752.362)               | (8.323.545)               |
| Ofis giderleri                    | (3.383.030)               | (3.204.825)               |
| Yemek giderleri                   | (2.504.343)               | (1.309.808)               |
| Amortisman giderleri              | (1.980.060)               | (14.300.610)              |
| Organizasyon ve tanıtım giderleri | (1.248.895)               | (536.253)                 |
| Site yönetim giderleri            | (621.447)                 | (2.951.851)               |
| Noter giderleri                   | (230.767)                 | (162.249)                 |
| Diğer giderler                    | (11.997.178)              | (12.443.393)              |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(413.386.857)</b>      | <b>(351.173.557)</b>      |

#### 26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                          | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Kambiyo karları          | 196.783.410        | 436.282.059        |
| Vade farkı gelirleri     | 24.762.422         | 51.209.854         |
| Tüfe Gelirleri           | 59.032.399         | 61.055.979         |
| Reeskont geliri          | 35.695.366         | 159.447.367        |
| Konusu kalmayan karşılık | -                  | 2.578.363          |
| Menkul Kıymet Satış Karı | -                  | 19.485.546         |
| Diğer gelirler           | 174.699.296        | 46.635.725         |
| <b>Toplam</b>            | <b>490.972.893</b> | <b>776.694.893</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                              | 31 Aralık 2023       | 31 Aralık 2022         |
|------------------------------|----------------------|------------------------|
| Reeskont Faiz Gideri         | (22.677.387)         | (81.767.791)           |
| Teminat Mektubu Komisyonları | -                    | (2.488.961)            |
| Kambiyo Zararları            | (25.912.438)         | (1.160.924.298)        |
| Komisyon Gideri              | -                    | (158.289)              |
| Dava Karşılık Gideri         | (3.453.281)          | (1.974.482)            |
| Menkul Kıymet Satış Zararı   | (54.976)             | (2.573.404)            |
| Diğer Giderler               | (109.137.650)        | (24.030.468)           |
| <b>Toplam</b>                | <b>(161.235.732)</b> | <b>(1.273.917.693)</b> |

#### 28. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2023    | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.    | 10.515.320        | (445.347)        |
| Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş. | -                 | -                |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>10.515.320</b> | <b>(445.347)</b> |

#### 29. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                               | 31.Ara.23        | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Kar payı ve katılım gelirleri | 3.159.326        | 26.706.581        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>3.159.326</b> | <b>26.706.581</b> |

#### 30. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | 31 Aralık 2023         | 31 Aralık 2022         |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Finansman gideri                    | (2.032.798.279)        | (2.588.852.662)        |
| Banka Komisyon Gideri               | -                      | (6.865.323)            |
| Türev işlemlerden gerçekleşen gider | -                      | -                      |
| <b>Toplam</b>                       | <b>(2.032.798.279)</b> | <b>(2.595.717.985)</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                          | 31 Aralık 2023     | 31 Aralık 2022 |
|--------------------------|--------------------|----------------|
| Menkul Kıymet Satış Karı | 481.125.595        | -              |
| <b>Toplam</b>            | <b>481.125.595</b> | <b>-</b>       |

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

|                            | 31 Aralık 2023 | 31 Aralık 2022       |
|----------------------------|----------------|----------------------|
| Menkul kıymet satış zararı | -              | (86.835)             |
| Duran varlık satış zararı  | -              | (52.700)             |
| Diğer                      | -              | (291.762.360)        |
| <b>Toplam</b>              | <b>-</b>       | <b>(291.901.895)</b> |

#### 32. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

#### 33. PAY BAŞINA KAZANÇ

|                                                                   | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 1.500.000.000             | 1.500.000.000             |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | 4.790.207.336             | 3.526.196.906             |
| <b>Pay başına (zarar)/kar (TL)</b>                                | <b>3,19</b>               | <b>2,35</b>               |

TMS 38 Hisse Başına Kazanç Standardı gereği; Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                     | 31.12.2023         |                  |                        |                |                   |                     |                    |                   |                |                    |             |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|----------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------|
|                                                        | Alacaklar          |                  |                        |                | Borçlar           |                     |                    |                   | Alacaklar      |                    | Borçlar     |
|                                                        | Kısa vadeli        |                  |                        |                | Kısa vadeli       |                     |                    |                   | Uzun vadeli    | Uzun Vadeli        |             |
|                                                        | Ticari             | Ticari olmayan   | Peşin Ödenmiş Giderler | Ticari         | Ticari olmayan    | Ertelenmiş Gelirler | Finansal           | Ticari            | Ticari olmayan | Finansal           |             |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                             | 150.177.623        | -                | -                      | -              | -                 | -                   | - 153.552.805      | 24.636.928        | -              | -                  | 392.637.109 |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.            | 2.209.086          | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek    | -                  | -                | 6.651.372              | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.             | -                  | -                | -                      | -              | 214.698           | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.       | 3.703.525          | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.            | -                  | -                | 650.022                | 2.207          | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                       | -                  | -                | 455.393                | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Servet GYO A.Ş.                                        | 11.517.159         | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi                | -                  | 22.556           | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                    | -                  | -                | -                      | 97.323         | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                              | 39.077.761         | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.                | -                  | 3.705.761        | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.            | 9.754.647          | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| İnterşer Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | 20.001             | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.       | 1.038.962          | -                | -                      | -              | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.     | -                  | -                | -                      | -              | 32.956            | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.     | -                  | -                | -                      | 1.021          | -                 | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| Şahıs Ortaklar(*)                                      | -                  | -                | -                      | -              | 10.476.386        | -                   | -                  | -                 | -              | -                  | -           |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>217.498.764</b> | <b>3.728.317</b> | <b>7.756.767</b>       | <b>100.551</b> | <b>10.724.787</b> | <b>-</b>            | <b>153.552.805</b> | <b>24.636.928</b> | <b>-</b>       | <b>392.637.109</b> |             |



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| İlişkili taraflarla olan bakiyeler                     | 31.12.2022         |                  |                        |                   |                   |                      |                    |                    |                  |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
|                                                        | Alacaklar          |                  |                        | Borçlar           |                   |                      |                    | Alacaklar          |                  | Borçlar            |
|                                                        | Kısa vadeli        |                  |                        | Kısa vadeli       |                   |                      |                    | Uzun vadeli        |                  | Uzun Vadeli        |
|                                                        | Ticari             | Ticari olmayan   | Peşin Ödenmiş Giderler | Ticari            | Ticari olmayan    | Ertelenmiş Gelirler  | Finansal           | Ticari             | Ticari olmayan   | Finansal           |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                             | 150.829.312        | -                | -                      | -                 | -                 | 1.283.697.079        | 272.006.079        | 204.382.423        | -                | 731.162.955        |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.            | 1.434.961          | -                | 350.375                | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek    | -                  | -                | 3.069.181              | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.             | -                  | -                | -                      | -                 | 113.148           | -                    | -                  | -                  | 1.694.836        | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.       | -                  | -                | -                      | 3.893.706         | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.            | -                  | -                | -                      | 2.170.967         | -                 | -                    | -                  | -                  | 531.709          | -                  |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                       | 121.645            | -                | 55.879                 | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Servet GYO A.Ş.                                        | 3.613.432          | -                | -                      | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi                | -                  | 34.027           | -                      | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                    | -                  | -                | -                      | 1.944.932         | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                              | 77.293.913         | -                | -                      | 3.860.405         | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.                | -                  | 5.631.719        | -                      | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.            | 5.357.863          | -                | -                      | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | 7.894              | -                | -                      | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.       | 224.366            | -                | -                      | 3.889.112         | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.     | -                  | -                | 102.985                | -                 | -                 | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| Şahıs Ortaklar(*)                                      | -                  | -                | -                      | -                 | 17.262.247        | -                    | -                  | -                  | -                | -                  |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>238.883.388</b> | <b>5.665.746</b> | <b>3.578.420</b>       | <b>15.759.123</b> | <b>17.375.395</b> | <b>1.283.697.079</b> | <b>272.006.079</b> | <b>204.382.423</b> | <b>2.226.545</b> | <b>731.162.955</b> |

Şirket, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

(\*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıda açıklanmıştır.

| 1 Ocak - 31 Aralık 2023                                   |                    |                      |                          |                       |                       |                       |                            |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------|-------------------|
| 01.01.2023 - 31.12.2023                                   | Satış<br>Gelirleri | Vade Farkı<br>Geliri | Satış Fiyat<br>İskontosu | Hakediş ve<br>Alımlar | Duran Varlık<br>Alımı | Satış ve<br>Pazarlama | Genel Yönetim<br>Giderleri | Diğer<br>Gelirler | Diğer<br>Giderler |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                                | 211.948.385        | -                    | -                        | 237.731.742           | 88.647.934            | -                     | 6.749.790                  | -                 | -                 |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve<br>Yat.A.Ş.            | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | 924.510           | -                 |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme<br>Hizmetleri A.Ş.       | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | 2.340                      | 937.507           | -                 |
| Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve<br>İşletme A.Ş.     | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | 153.619           | -                 |
| GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.                              | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | 4.615             | -                 |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan<br>Ercivelek    | 175.775            | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm<br>İşletmeleri A.Ş. | 27.145             | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | 11.000            | -                 |
| Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.              | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.                | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | 113.513           |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme<br>Ticaret A.Ş.       | 33.981.407         | -                    | -                        | 15.341.329            | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve<br>Tic.A.Ş.            | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                          | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | 291.946           | -                 |
| Servet GYO A.Ş.                                           | 135.582            | -                    | -                        | 58.500                | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                       | -                  | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.                            | 248.420            | -                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                                 | 3.277.494          | -                    | -                        | 21.119                | -                     | -                     | -                          | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>249.794.208</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>                 | <b>253.152.689</b>    | <b>88.647.934</b>     | <b>-</b>              | <b>6.752.130</b>           | <b>2.323.195</b>  | <b>113.513</b>    |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2022

| 01.01.2022 - 31.12.2022                                | Satış Gelirleri      | Vade Farkı Geliri  | Satış Fiyat İskontosu | Hakediş ve Alımlar | Duran Varlık Alımı | Satış ve Pazarlama | Genel Yönetim Giderleri | Diğer Gelirler   | Diğer Giderler    |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|------------------|-------------------|
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                             | 1.101.810.372        | 26.514.106         | 1.553.713             | 9.811.871          | 33.257.430         | 1.332.207          | 10.498.371              | 3.408.849        | -                 |
| Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.            | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | -                       | -                | 339               |
| Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.       | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | 224                     | -                | 1.089.376         |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek    | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | 7.804.188               | -                | 431.791           |
| Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.                | -                    | 8.378.597          | -                     | -                  | -                  | -                  | -                       | -                | -                 |
| İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş. | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | -                       | -                | 6.690             |
| Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.            | -                    | -                  | -                     | -                  | 675.335            | -                  | -                       | -                | 17.011.323        |
| Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.             | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | 163.624            | -                       | -                | -                 |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.       | -                    | 23.741.393         | 2.127.202             | 6.660.825          | 11.369             | 4.510.036          | 11.400.192              | -                | 79.940            |
| Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.           | -                    | -                  | -                     | 15.317.114         | -                  | -                  | -                       | -                | 152.632           |
| Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                       | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | -                       | -                | 222.653           |
| Servet GYO A.Ş.                                        | -                    | -                  | -                     | 531.328            | -                  | -                  | -                       | -                | 6.176.445         |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                    | -                    | -                  | -                     | -                  | -                  | -                  | 7.733                   | -                | 2.328             |
| Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.                              | -                    | 132.444.472        | 66.222.236            | 1.708.410          | -                  | 1.855.360          | 3.852.865               | -                | 2.526.419         |
| <b>Toplam</b>                                          | <b>1.101.810.372</b> | <b>191.078.569</b> | <b>69.903.151</b>     | <b>34.029.549</b>  | <b>33.944.134</b>  | <b>7.861.227</b>   | <b>33.563.573</b>       | <b>3.408.849</b> | <b>27.699.936</b> |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Arı Finansal ile olan işlemler:

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

##### **Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                          | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2023 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2022 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar | 1.832.000                 | 1.458.219                 |
| <b>Toplam</b>                            | <b>1.832.000</b>          | <b>1.458.219</b>          |

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan gaydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

##### **a) Sermaye risk yönetimi**

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 16 açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 18 açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### a) Sermaye risk yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31.Ara.23            | 31.Ara.22            |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Borçlar                          | 7.299.487.976        | 9.663.638.297        |
| Eksi: Nakit ve nakit benzerleri         | 256.547.214          | 43.378.971           |
| <b>Net Borç</b>                         | <b>7.042.940.762</b> | <b>9.620.259.326</b> |
| Toplam Özkaynak                         | 25.441.013.847       | 20.650.269.161       |
| Toplam Sermaye                          | 32.483.954.609       | 30.270.528.487       |
| <b>Net borç / Toplam özkaynak oranı</b> | <b>21,68%</b>        | <b>31,78%</b>        |

##### b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

##### b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

|                                                                                               | Alacaklar     |                   |                 |                   | Bankalardaki<br>Mevduat ve<br>Katılım<br>Hesapları |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------------|----------------|
|                                                                                               | Ticari Alacak |                   | Diğer Alacaklar |                   |                                                    |                |
|                                                                                               | 31.Ara.23     | İlişkili<br>Taraf | Diğer Taraf     | İlişkili<br>Taraf |                                                    | Diğer<br>Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski<br>(A+B+C+D) (*)                  | 242.135.692   |                   | 77.255.950      | 3.728.317         | 440.322.925                                        | 37.483.496     |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                    |               | -                 | -               | -                 | -                                                  | -              |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal<br>varlıkların net defter değeri | 242.135.692   |                   | 77.255.950      | 3.728.317         | 440.322.925                                        | 37.483.496     |
| B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar                                     |               | -                 | -               | -                 | -                                                  | -              |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net<br>defter değeri            |               | -                 | -               | -                 | -                                                  | -              |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                  |               | -                 | -               | -                 | -                                                  | -              |
| -Vadesi geçmiş brüt defter değeri                                                             |               | -                 | 17.968.768      | -                 | -                                                  | -              |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                          |               | -                 | (17.968.768)    | -                 | -                                                  | -              |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b) Finansal risk faktörleri

##### b.1) Kredi riski yönetimi (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

|                                                                                            | Alacaklar   |                |                 |                | Bankalardaki |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|----------------|--------------|------------------------------|
|                                                                                            | 31.Ara.22   | Ticari Alacak  | Diğer Alacaklar |                |              | Mevduat ve Katılım Hesapları |
|                                                                                            |             | İlişkili Taraf | Diğer Taraf     | İlişkili Taraf |              |                              |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)                  | 443.265.811 | 154.579.132    | 5.665.746       | 10.634.344     | 43.227.491   |                              |
| -Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                 | -           | -              | -               | -              | -            |                              |
| A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 443.265.811 | 154.579.132    | 5.665.746       | 10.634.344     | 43.227.491   |                              |
| B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar                                  | -           | -              | -               | -              | -            |                              |
| C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri            | -           | -              | -               | -              | -            |                              |
| D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                               | -           | -              | -               | -              | -            |                              |
| -Vadesi geçmiş brüt defter değeri                                                          | -           | 29.607.663     | -               | -              | -            |                              |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                       | -           | (29.607.663)   | -               | -              | -            |                              |

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

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

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.2) Likidite risk yönetimi

##### Likidite riski tablosu:

| 31.Ara.23                            | Kayıtlı değeri | Sözleşme      |              | 3-12 ay     | 1 yıl - 5 yıl | 5 yıl ve      |
|--------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|---------------|---------------|
|                                      |                | uyarınca      | 3 Aydan Kısa | arası       | arası         | üzeri         |
|                                      |                | nakit akışı   |              |             |               |               |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler |                |               |              |             |               |               |
| Finansal Borçlanmalar                | 3.530.896.222  | 5.278.834.335 | 343.858.983  | 748.857.160 | 3.137.138.805 | 1.048.979.387 |
| Ticari Borçlar                       | 96.479.548     | 108.290.333   | 108.290.333  | -           | -             | -             |
| Diğer Borçlar                        | 106.691.670    | 106.691.670   | 106.691.670  | -           | -             | -             |
| Toplam yükümlülükler                 | 3.734.067.440  | 5.493.816.338 | 558.840.986  | 748.857.160 | 3.137.138.805 | 1.048.979.387 |

| 31.Ara.22                            | Kayıtlı değeri | Sözleşme      |              | 3-12 ay       | 1 yıl - 5 yıl | 5 yıl ve      |
|--------------------------------------|----------------|---------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      |                | uyarınca      | 3 Aydan Kısa | arası         | arası         | üzeri         |
|                                      |                | nakit akışı   |              |               |               |               |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler |                |               |              |               |               |               |
| Finansal Borçlanmalar                | 7.595.161.135  | 9.321.431.072 | 451.993.561  | 1.094.288.688 | 4.761.442.760 | 3.013.706.063 |
| Ticari Borçlar                       | 166.072.814    | 167.271.840   | 167.271.840  | -             | -             | -             |
| Diğer Borçlar                        | 69.939.366     | 69.939.366    | 69.939.366   | -             | -             | -             |
| Toplam yükümlülükler                 | 7.831.173.315  | 9.558.642.279 | 689.204.767  | 1.094.288.688 | 4.761.442.760 | 3.013.706.063 |

##### b.3) Piyasa riski yönetimi

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

|                | ABD Doları   |               | Avro         |               |
|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                | Efektif Alış | Efektif Satış | Efektif Alış | Efektif Satış |
| 31 Aralık 2023 | 29,4382      | 29,4913       | 32,5739      | 32,6326       |

|                | ABD Doları   |               | Avro         |               |
|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
|                | Efektif Alış | Efektif Satış | Efektif Alış | Efektif Satış |
| 31 Aralık 2022 | 18,8450      | 18,8900       | 20,1310      | 20,2200       |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

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

|                              | 31 Aralık 2023         | 31 Aralık 2022         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 420.562.755            | 278.658.903            |
| Yükümlülükler                | (1.522.075.157)        | (5.653.831.921)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(1.101.512.402)</b> | <b>(5.375.173.018)</b> |

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| Sinpaş GYO                       | ABD                 |                    | GBP | TL Karşılığı           |
|----------------------------------|---------------------|--------------------|-----|------------------------|
|                                  | Doları              | Avro               |     |                        |
| <b>Dönen Varlıklar</b>           | <b>11.616.132</b>   | <b>2.413.121</b>   | -   | <b>420.562.755</b>     |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 7.573.827           | 606.932            | -   | 242.729.979            |
| Ticari Alacaklar                 | 868                 | -                  | -   | 25.552                 |
| Diğer                            | 4.041.436           | 1.806.189          | -   | 177.807.224            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>11.616.132</b>   | <b>2.413.121</b>   | -   | <b>420.562.755</b>     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> | <b>(9.799.317)</b>  | <b>(2.276.948)</b> | -   | <b>(363.297.322)</b>   |
| Ticari Borçlar                   | (11.768)            | (5.450)            | -   | (524.902)              |
| Finansal yükümlülükler           | (9.430.408)         | (8.708)            | -   | (278.399.168)          |
| Diğer                            | (357.141)           | (2.262.789)        | -   | (84.373.252)           |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> | <b>(39.292.192)</b> | -                  | -   | <b>(1.158.777.835)</b> |
| Ticari Borçlar                   |                     |                    | -   | -                      |
| Finansal yükümlülükler           | (39.292.192)        | -                  | -   | (1.158.777.835)        |
| Diğer                            |                     |                    | -   | -                      |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(49.091.510)</b> | <b>(2.276.948)</b> | -   | <b>(1.522.075.157)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(37.475.378)</b> | <b>136.173</b>     | -   | <b>(1.101.512.402)</b> |



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

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

|                                  | ABD<br>Doları        | Avro                | GBP      | TL Karşılığı           |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|----------|------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                      |                     |          |                        |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 404.702              | 122.057             | -        | 15.918.225             |
| Ticari Alacaklar                 | -                    | -                   | -        | -                      |
| Diğer                            | 4.902.572            | 3.620.841           | -        | 262.740.678            |
| <b>Toplam Varlıklar</b>          | <b>5.307.274</b>     | <b>3.742.898</b>    | <b>-</b> | <b>278.658.903</b>     |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> | -                    | -                   | -        | -                      |
| Ticari Borçlar                   | 31.558               | 23.348              | -        | 1.692.592              |
| Finansal yükümlülükler           | (18.676.942)         | (10.188.471)        | -        | (883.283.598)          |
| Diğer                            | 99.265               | 60.000              | -        | 4.885.410              |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> | -                    | -                   | -        | -                      |
| Ticari Borçlar                   | -                    | -                   | -        | -                      |
| Finansal yükümlülükler           | (93.774.018)         | (61.644.142)        | -        | (4.777.126.325)        |
| Diğer                            | -                    | -                   | -        | -                      |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(112.320.138)</b> | <b>(71.749.266)</b> | <b>-</b> | <b>(5.653.831.921)</b> |
| <b>Net Bilanço Pozisyonu</b>     | <b>(107.012.864)</b> | <b>(68.006.368)</b> | <b>-</b> | <b>(5.375.173.018)</b> |

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

|                                   | 31.Ara.23              | 31.Ara.22              |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Amerikan Doları Karşısında        | (1.105.948.085)        | (3.155.948.447)        |
| Avro Karşısında                   | 4.435.683              | (2.219.224.572)        |
| GBP Karşısında                    | -                      | -                      |
| <b>Net Yabancı Para Pozisyonu</b> | <b>(1.101.512.402)</b> | <b>(5.375.173.018)</b> |

#### Kur riskine duyarlılık

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

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.1) Kur Riski Yönetimi (Devamı)

|                                                                | Kar / Zarar                              |                                           | Özkaynaklar                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kaybetmesi |
| 31 Aralık 2023                                                 |                                          |                                           |                                          |                                           |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde         |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | (110.594.808)                            | 110.594.808                               | (110.594.808)                            | 110.594.808                               |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>                          | <b>(110.594.808)</b>                     | <b>110.594.808</b>                        | <b>(110.594.808)</b>                     | <b>110.594.808</b>                        |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde               |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                                | 443.568                                  | (443.568)                                 | 443.568                                  | (443.568)                                 |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)                            | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                                  | <b>443.568</b>                           | <b>(443.568)</b>                          | <b>443.568</b>                           | <b>(443.568)</b>                          |
| 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)                      | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                                       | <b>(110.151.240)</b>                     | <b>110.151.240</b>                        | <b>(110.151.240)</b>                     | <b>110.151.240</b>                        |

|                                                                | Kar / Zarar                              |                                           | Özkaynaklar                              |                                           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kaybetmesi | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kazanması | Yabancı<br>paranın<br>Değer<br>kaybetmesi |
| 31.Ara.22                                                      |                                          |                                           |                                          |                                           |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde         |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                        | (315.594.845)                            | 315.594.845                               | (315.594.845)                            | 315.594.845                               |
| 2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)                     | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>3 - ABD Doları net etki (1 +2)</b>                          | <b>(315.594.845)</b>                     | <b>315.594.845</b>                        | <b>(315.594.845)</b>                     | <b>315.594.845</b>                        |
| Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde               |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 4 - Eur net varlık / yükümlülük                                | (221.922.457)                            | 221.922.457                               | (221.922.457)                            | 221.922.457                               |
| 5 - Eur riskinden korunan kısım (-)                            | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>6 - EUR net etki (4+5)</b>                                  | <b>(221.922.457)</b>                     | <b>221.922.457</b>                        | <b>(221.922.457)</b>                     | <b>221.922.457</b>                        |
| Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                          |                                           |                                          |                                           |
| 7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü                       | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| 8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)               | -                                        | -                                         | -                                        | -                                         |
| <b>9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)</b>               | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                  | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                  |
| <b>TOPLAM (3 + 6 +9)</b>                                       | <b>(537.517.302)</b>                     | <b>537.517.302</b>                        | <b>(537.517.302)</b>                     | <b>537.517.302</b>                        |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

###### b.3.2) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

#### Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

##### Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri %10 oranında artış/azalış olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı kar 1.647.353.780 TL fazla, 1.647.353.780 TL az (31 Aralık 2021: 1.463.585.063 TL fazla, 1.463.585.063 TL az) olacaktı.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31.Ara.23                                      | Duyarlılık<br>Analizi | Gerçeğe Uygun<br>Değer<br>Üzerindeki Kar<br>Etkisi | Gerçeğe Uygun<br>Değer<br>Üzerindeki Kar<br>Etkisi |
|------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| I Tower                                        | 10%                   | 23.475.000                                         | (23.475.000)                                       |
| Ege Boyu                                       | 10%                   | 6.080.500                                          | (6.080.500)                                        |
| İncek Life                                     | 10%                   | 320.500                                            | (320.500)                                          |
| İncek Blue                                     | 10%                   | 13.711.310                                         | (13.711.310)                                       |
| Bursa Modern                                   | 10%                   | 14.165.100                                         | (14.165.100)                                       |
| İstanbul Sarayları                             | 10%                   | 10.665.000                                         | (10.665.000)                                       |
| Gop Bina                                       | 10%                   | 9.711.000                                          | (9.711.000)                                        |
| Ege Yakası                                     | 10%                   | 2.867.500                                          | (2.867.500)                                        |
| Aydos Counrty                                  | 10%                   | 25.389.500                                         | (25.389.500)                                       |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB            | 10%                   | 42.075.320                                         | (42.075.320)                                       |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön. | 10%                   | 72.072.600                                         | (72.072.600)                                       |
| Ankara Güneypark Arazisi                       | 10%                   | 718.292.300                                        | (718.292.300)                                      |
| Gop Avm Arsası                                 | 10%                   | 158.520.000                                        | (158.520.000)                                      |
| Ümraniye Çakmaklı Arsa                         | 10%                   | 191.446.800                                        | (191.446.800)                                      |
| Beykoz Arsa                                    | 10%                   | 220.000.000                                        | (220.000.000)                                      |
| Halkalı Arsa                                   | 10%                   | 3.962.850                                          | (3.962.850)                                        |
| Çankaya Ege Vadisi                             | 10%                   | 31.353.800                                         | (31.353.800)                                       |
| Queen Bomoti                                   | 10%                   | 8.845.000                                          | (8.845.000)                                        |
| Alacaatlı Arsa                                 | 10%                   | 4.874.200                                          | (4.874.200)                                        |
| Ankara Polatlı Yenidoğan                       | 10%                   | 35.000.000                                         | (35.000.000)                                       |
| Metrolife                                      | 10%                   | 51.600.000                                         | (51.600.000)                                       |
| Sinpaş Park                                    | 10%                   | 2.925.500                                          | (2.925.500)                                        |
| <b>Toplam</b>                                  |                       | <b>1.647.353.780</b>                               | <b>(1.647.353.780)</b>                             |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### b.3) Piyasa riski yönetimi (Devamı)

##### b.3.2) Faiz oranı riski (Devamı)

| 31.Ara.22                           | Duyarlılık<br>Analizi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Kar Etkisi | Gerçeğe Uygun<br>Değer Üzerindeki<br>Zarar Etkisi |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| I Tower                             | 10%                   | 23.609.384                                      | (23.609.384)                                      |
| Aydos Country                       | 10%                   | 30.209.467                                      | (30.209.467)                                      |
| Ege Boyu                            | 10%                   | 4.747.108                                       | (4.747.108)                                       |
| İncek Life                          | 10%                   | 201.023                                         | (201.023)                                         |
| İncek Blue                          | 10%                   | 8.917.510                                       | (8.917.510)                                       |
| Bursa Modern                        | 10%                   | 10.323.023                                      | (10.323.023)                                      |
| İstanbul Sarayları                  | 10%                   | 10.336.370                                      | (10.336.370)                                      |
| Gop Bina                            | 10%                   | 6.755.690                                       | (6.755.690)                                       |
| Ege Yakası                          | 10%                   | 3.459.078                                       | (3.459.078)                                       |
| Altınoran Agora Çarşı Projesi       | 10%                   | 28.942.363                                      | (28.942.363)                                      |
| Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi | 10%                   | 59.944.388                                      | (59.944.388)                                      |
| Ankara Güney Park Arazisi           | 10%                   | 498.549.301                                     | (498.549.301)                                     |
| Ümraniye Çakmak (Arsa )             | 10%                   | 256.864.503                                     | (256.864.503)                                     |
| Halkalı ( Arsa )                    | 10%                   | 2.786.244                                       | (2.786.244)                                       |
| Alacaatlı ( Arsa )                  | 10%                   | 3.283.924                                       | (3.283.924)                                       |
| Ankara Polatlı(Arsa)                | 10%                   | 19.896.330                                      | (19.896.330)                                      |
| Çankaya Büyükesat (Gop AVM)         | 10%                   | 169.716.106                                     | (169.716.106)                                     |
| Beykoz (Arsa)                       | 10%                   | 198.370.611                                     | (198.370.611)                                     |
| Çankaya Ege Vadisi                  | 10%                   | 17.729.566                                      | (17.729.566)                                      |
| Queen Bomonti                       | 10%                   | 10.419.251                                      | (10.419.251)                                      |
| Finansşehir Palace                  | 10%                   | 28.481.329                                      | (28.481.329)                                      |
| Metrolife                           | 10%                   | 63.033.056                                      | (63.033.056)                                      |
| Sinpaş Park                         | 10%                   | 7.009.440                                       | (7.009.440)                                       |
| <b>Toplam</b>                       |                       | <b>1.463.585.064</b>                            | <b>(1.463.585.064)</b>                            |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### 36. FİNANSAL ARAÇLAR

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| Finansal Varlıklar            | 1. Seviye | 31 Aralık 2023 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam                |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|                               |           | 2. Seviye                                                 | 3. Seviye |                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 16.473.537.800                                            | -         | 16.473.537.800        |
| <b>Toplam</b>                 | -         | <b>16.473.537.800</b>                                     | -         | <b>16.473.537.800</b> |

| Finansal Varlıklar            | 1. Seviye | 31 Aralık 2022 itibarıyla<br>gerçeğe uygun değer seviyesi |           | Toplam                |
|-------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|
|                               |           | 2. Seviye                                                 | 3. Seviye |                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -         | 14.635.850.636                                            | -         | 14.635.850.636        |
| <b>Toplam</b>                 | -         | <b>14.635.850.636</b>                                     | -         | <b>14.635.850.636</b> |

#### 37. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 416.250 TL'dir. (31.12.2022 : 370.732 TL)

#### 38. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

|    | Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                                        |            | 31 Aralık 2023<br>(TL) | 31 Aralık 2022<br>(TL) |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|------------------------|
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b)  | 242.754.978            | 15.889.582             |
| 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)  | 25.959.533.251         | 23.415.202.044         |
| C  | İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                             | Md.24/(b)  | 5.063.552.091          | 5.598.734.103          |
|    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                        | Md.23/(f)  | 3.728.317              | 5.665.746              |
|    | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |            | 1.470.933.186          | 1.278.415.983          |
| D  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)   | <b>32.740.501.823</b>  | <b>30.313.907.458</b>  |
| E  | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                                                       | Md.31      | 2.959.600.503          | 6.556.463.394          |
| F  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                                                           | Md.31      | 24.822.137             | 33.528.120             |
| G  | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                                                             | Md.31      | 546.473.582            | 1.005.169.620          |
| H  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                            | Md.23/(f)  | 10.724.040             | 19.601.940             |
| İ  | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                                                            | Md.31      | 25.441.013.847         | 20.650.269.161         |
|    | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |            | 3.757.867.714          | 2.048.875.223          |
| D  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)   | <b>32.740.501.823</b>  | <b>30.313.907.458</b>  |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |            | -                      | -                      |
|    | Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                                        |            | 31 Aralık 2023<br>(TL) | 31 Aralık 2022<br>(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)  | 242.754.978            | 15.889.582             |
| 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)  | 1.803.945.387          | 1.803.945.386          |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                     | Md.24/(d)  | -                      | -                      |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirakler                                                                                                                                                                                                                                           | Md.28/1(a) | -                      | -                      |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                                                                                                                                                                                    | Md.31      | 203.089.367            | 355.861.227            |
| 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)  | 217.145.776            | 16.477.725             |

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran |   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran | 31 Aralık 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                  | 79,29%         | 77,24%         |
| (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | ≤%49                  | 16,21%         | 18,52%         |
| (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                  | 5,51%          | 5,95%          |
| 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                 | 14,72%         | 38,60%         |
| (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                  | 0,74%          | 0,05%          |
| (L/D)         | Azami % 10            | 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                                                           | Md.22/(1)     | (L/D)         | ≤%10                  | 0,66%          | 0,05%          |

31 Aralık 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.