

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-66

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 2024 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 2024 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 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2025 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
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. 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. 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. 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.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - 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, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen bireysel finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış bireysel finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının % 44’ünü oluşturmakta olup toplam değeri 20.434.483.693 TL’dir. 31 Aralık 2024 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. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Şirket’in atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket’in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: 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. Şirket’in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

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 11 Mart 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 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 Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2025

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		8.209.137.283	9.699.964.082
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	96.882.942	370.399.714
Ticari Alacaklar	7	1.140.845.459	425.037.582
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.104.804.454	111.015.540
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,34	36.041.005	314.022.042
Diğer Alacaklar	8	5.442.113	636.392.321
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.442.113	631.009.423
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,34	-	5.382.898
Stoklar	9	6.011.938.021	7.351.788.377
Peşin Ödenmiş Giderler	17	663.996.407	712.744.441
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		645.906.708	701.545.287
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler	17,34	18.089.699	11.199.154
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	304.492
Diğer Dönen Varlıklar	18	290.032.341	203.297.155
Ara Toplam		8.209.137.283	9.699.964.082
Duran Varlıklar		37.773.503.119	37.570.370.209
Ticari Alacaklar	7	-	36.096.146
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	525.652
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	35.570.494
Diğer Alacaklar	8	3.310.018	4.723.406
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.310.018	4.723.406
Stoklar	9	9.907.087.757	6.343.975.312
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	101.503.565	61.525.358
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19	7.248.939.726	7.249.168.942
Kiralama Hakkı Varlıkları		30.462.212	35.837.896
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	20.434.483.693	23.784.291.487
Maddi Duran Varlıklar	12	42.970.298	48.783.254
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.745.850	5.967.793
Peşin ödenmiş giderler	17	-	615
TOPLAM VARLIKLAR		45.982.640.402	47.270.334.291

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.951.004.364	1.848.981.903
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	725.848.917	959.177.403
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		633.198.215	737.479.750
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		92.650.702	221.697.653
Ticari Borçlar	7	580.234.890	139.295.986
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		577.575.368	139.150.812
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		2.659.522	145.174
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	16.137.151	11.396.870
Diğer Borçlar	8	15.499.841	18.614.171
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.822.198	3.130.935
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		5.677.643	15.483.236
Ertelenmiş Gelirler	21	571.406.912	683.471.795
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		571.406.912	683.471.795
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	22.385.238	18.818.051
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		19.237.785	12.102.148
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.147.453	6.715.903
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	19.491.415	18.207.627
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.074.610.691	8.689.929.157
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.625.011.568	4.138.687.181
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.296.789.731	3.571.802.547
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		328.221.837	566.884.634
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	15.006.374	10.489.959
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		15.006.374	10.489.959
Diğer borçlar	8	105.947.570	135.425.951
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		105.947.570	135.425.951
Ertelenmiş Gelirler (UV)	21	1.767.462.702	4.405.326.066
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		795.810.612	2.473.379.874
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		971.652.090	1.931.946.192
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	32	2.561.182.477	-
ÖZKAYNAKLAR		35.957.025.347	36.731.423.231
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22	35.957.025.347	36.731.423.231
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		12.353.308.627	12.327.605.169
Geri Alınmış Paylar (-)		(8.051.608)	(8.051.608)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.453.462.707	2.453.462.707
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.268.150)	(9.918.010)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.268.150)	(9.918.010)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.383.362.223	1.264.464.563
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		15.296.740.420	12.287.817.910
Net Dönem Karı / (Zararı)		490.471.128	6.916.042.500
TOPLAM KAYNAKLAR		45.982.640.402	47.270.334.291

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 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 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak -31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	23	3.421.952.023	2.456.346.351
Satışların Maliyeti (-)	23	(2.447.555.443)	(1.201.935.899)
BRÜT KAR / (ZARAR)		974.396.580	1.254.410.452
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	24	(227.404.621)	(295.704.303)
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(364.662.518)	(301.138.564)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	(679.084.705)	3.997.175.188
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	371.696.043	708.860.631
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(62.921.933)	(232.790.170)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		12.018.846	5.130.813.234
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	-	694.643.223
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	28	72.991.086	15.181.890
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		85.009.932	5.840.638.347
Finansal Gelirler	29	9.139.498	4.561.396
Finansal Giderler (-)	30	(1.385.737.944)	(2.934.929.181)
Net Parasal Kayıp/Kazanç		3.081.730.450	4.005.771.938
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.790.141.936	6.916.042.500
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.299.670.808)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	32	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	32	(1.299.670.808)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		490.471.128	6.916.042.500
DÖNEM KARI / (ZARARI)		490.471.128	6.916.042.500
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	33	0,1226	1,7290
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.350.140)	775.820
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.350.140)	775.820
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.350.140)	775.820
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		488.120.988	6.916.818.320

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE

SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler											
										Birikmiş Karlar	
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
Cari Dönem 1 Ocak 2024	22	1.500.000.000	12.327.605.169	-	(8.051.608)	2.453.462.707	(9.918.010)	1.264.464.563	12.287.817.910	6.916.042.500	36.731.423.231
Transferler			-	-	-	-	-	118.897.660	6.797.144.840	(6.916.042.500)	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-	-	-	(1.262.518.872)	-	(1.262.518.872)
Sermaye Artışı		2.500.000.000	25.703.458					-	(2.525.703.458)		-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.350.140)	-	-	490.471.128	488.120.988
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.350.140)	-	-	-	(2.350.140)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	490.471.128	490.471.128
31 Aralık 2024		4.000.000.000	12.353.308.627	-	(8.051.608)	2.453.462.707	(12.268.150)	1.383.362.223	15.296.740.420	490.471.128	35.957.025.347
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
Önceki Dönem 1 Ocak 2023	22	1.500.000.000	12.327.605.169	-	(8.051.608)	2.453.462.707	(10.693.830)	1.264.464.563	7.196.738.143	5.091.079.767	29.814.604.911
Transferler			-	-	-	-	-		5.091.079.767	(5.091.079.767)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	775.820	-	-	6.916.042.500	6.916.818.320
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	775.820	-	-	-	775.820
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	6.916.042.500	6.916.042.500
31 Aralık 2023		1.500.000.000	12.327.605.169	-	(8.051.608)	2.453.462.707	(9.918.010)	1.264.464.563	12.287.817.910	6.916.042.500	36.731.423.231

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dipnot		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.853.894.443	2.399.429.133
Dönem Karı/zararı	490.471.128	6.916.042.500
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	6.013.968.212	(6.582.846.766)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.385.737.944	751.164.603
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19.728.438	10.271.264
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.063.054	8.987.940
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.567.187	8.987.940
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	(1.504.133)	-
Yatırım yada finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	(694.643.223)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancları) ile ilgili düzeltmeler	679.084.705	-
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili Düzeltmeler	679.084.705	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(72.991.086)	(15.181.890)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	2.700.674.349	(6.643.445.460)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.299.670.808	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(4.648.590.535)	2.080.072.795
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(679.711.731)	(259.409.135)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	440.938.904	(117.262.078)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(2.223.262.089)	334.296.174
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	48.748.649	(191.987.783)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(2.749.928.247)	2.292.179.213
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	514.623.979	22.256.404
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.855.848.805	2.413.268.529
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.954.362)	(13.839.396)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(69.437.851)	805.034.469
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	530.929.393
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	(7.317.855)	(3.061.863)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	30.490	1.264.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	(62.150.486)	275.902.133
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.944.120.863)	(2.982.823.549)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	530.485.126	7.960.323.760
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.088.868.045)	(10.191.982.706)
Ödenen faizler	(1.385.737.944)	(751.164.603)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(159.664.271)	221.640.053
PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(113.852.501)	(36.303.510)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(273.516.772)	185.336.543
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	370.399.714	62.630.029
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	96.882.942	247.966.572

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. 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 düşünüldükçe, 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 2024 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 165 kişidir (31 Aralık 2023: 160). 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 11 Mart 2025 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b 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 tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, 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 kuruluş 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 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki 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 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ayrıca, 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 denklighinden 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 31.12.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal durum tablosunu, 31.12.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış bireysel finansal durum tablosu ile 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemine ait bireysel kar/zarar, bireysel kapsamlı gelir, bireysel nakit akış ve bireysel özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2023-31.12.2023 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

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

Faaliyet Konusu

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

Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı

(*) Şirket'in hisseleri 12.12.2024 tarihinde devredilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te 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 sağlamıyorsa bile).

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 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 ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13'e referans eklenmiştir.
- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024'te "Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler" değişikliğini (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Genel anlamda, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 19 – Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu durum Şirket için geçerli değildir.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 gerçekleştirilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

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

Net gerçekleştirilir 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 ayırımı arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

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

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 ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktifte 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:

	Ekonomik ömrü
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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal kiralama 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, 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.

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyrinde 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı 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.

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, özellikle 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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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. İtfa 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal yükümlülükler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 belgelendirir. 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 belgelendirir. 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 çevrilmiştir. 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 çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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 2024 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı 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 Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. (2023 yılında Varlık Taşınmaz 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.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ege Boyu	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
İncek Life	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aydos Country	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	6 Ocak 2025	Gelir Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Park	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Metrolife	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aquacity	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 14 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 261.244.000-TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 338.929.166 TL olarak belirlenmiştir.)
- Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 75.015.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 87.789.512 TL olarak belirlenmiştir.)
- Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkan bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 5.185.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.627.340TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- iv. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 9 Ocak 2025 tarihli numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 183.657.000 TL olarak belirlenmiştir. (Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 204.513.974 TL olarak belirlenmiştir.)

- v. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı kullanılarak 142.494.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 153.979.960 TL olarak belirlenmiştir.)

- vi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 130.430.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 140.206.225 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.730.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 41.400.613 TL olarak belirlenmiştir.)

- 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 dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 185.977.750 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 197.962.209 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- 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 Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri Pazar yaklaşımı ile gelir yaklaşımının aritmetik ortalaması kullanılarak 321.424.000 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 366.570.482 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşı Projesine ait 40 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 598.790.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 607.478.301 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 980.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.040.575.344 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 71.875.500 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 70.373.101 TL olarak belirlenmiştir.)

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 480.190.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 505.325.700 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.718.479.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.764.085.378 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 Parselde, 801 Ada 19 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 59.881.613 TL olarak belirlenmiştir. (Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 57.215.141 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.284.512.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.288.692.285 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 ada, 23 nolu parselde Eski: (37 Ada 76 Parsel) yer alan 37 Ada 76 parselde) arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.060.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.176.332.971 TL olarak belirlenmiştir.)

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29635 ada 2,4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.348.802.880 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.370.615.979 TL olarak belirlenmiştir.)

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 386.345.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 05 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 452.682.312 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parsellerde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 123.818.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 127.703.023 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada 1958 Parselde bulunan 8 ade bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 95.071.405 TL olarak belirlenmiştir. (Önceki dönem bulunmamaktadır.)

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 838.604.545 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 5 Ocak 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2023 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 744.994.461 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435/17 parselde bulunan Sinpaş Finansşehir Timepark projesindeki 1 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 40.957.000 TL olarak belirlenmiştir. (31 Aralık 2023: 42.238.010 TL)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	-	-
Banka	96.750.543	367.630.615
- Vadesiz mevduat (*)	96.750.543	54.118.211
- Katılım hesapları	-	313.512.404
Diğer hazır değerler	132.399	2.769.099
	96.882.942	370.399.714

- (*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 6.776 ABD Doları (2023: 7.573.827 ABD Doları) ve 1.541 Avro (2023: 606.932 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	96.882.942	370.399.714
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	96.882.942	370.399.714

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 33)	92.650.702	222.107.210
Banka kredileri	630.795.332	734.903.310
Kiralama Yükümlülükleri	2.402.883	2.166.884
Uzun Vadeli Borçlanmalar :		
Finansal kiralamalar (*) (Not 33)	328.221.837	566.884.634
Banka kredileri	3.275.871.310	3.538.131.535
Kiralama Yükümlülükleri	20.918.421	33.671.012
Toplam finansal borçlanmalar	4.350.860.485	5.097.864.585

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	725.848.917	959.177.404
1-5 yıl	3.391.839.164	2.971.288.715
5 yıl ve üzeri	233.172.403	1.167.398.465
	4.350.860.484	5.097.864.584

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	630.795.332	734.903.310
1-5 yıl	3.119.066.494	2.604.749.881
5 yıl ve üzeri	156.804.816	933.381.654
Toplam	3.906.666.642	4.273.034.845

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	92.650.702	222.107.210
1-5 yıl	251.854.250	366.538.834
5 yıl ve üzeri	76.367.587	200.345.800
	420.872.539	788.991.844

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
0-1 yıl	2.402.882	2.166.884
1-5 yıl	20.918.421	33.671.012
5 yıl ve üzeri	0	-
	23.321.303	35.837.896

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	544.520.758	1.643.238.685
Avro	6,13%	105.413.147	-
ABD Doları	5,15%	75.915.012	1.981.772.883
Toplam finansal borçlanmalar		725.848.917	3.625.011.568

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2023 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	557.951.827	2.468.670.320
Avro	6,13%	409.556	-
ABD Doları	5,15%	400.816.020	1.670.016.861
Toplam finansal borçlanmalar		959.177.403	4.138.687.181

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
01 Ocak	5.097.864.585	10.965.800.334
Girişler	530.485.126	5.772.156.942
Çıkışlar	(1.088.868.045)	(8.527.130.162)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.566.968.363)	(4.302.663.910)
Kur farkları	1.378.347.182	1.189.701.382
31 Aralık	4.350.860.485	5.097.864.586

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in dönemler itibarıyla Finansal Yatırımları bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.Ara.24	31.Ara.23
Ticari alacaklar	738.596.754	109.893.207
Alacak senetleri	366.210.478	1.269.089
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 34)	36.041.005	334.599.537
Alacak senetleri reeskontu (-)	(2.778)	(146.757)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34)	-	(20.577.493)
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	25.943.086
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(25.943.086)
Toplam	1.140.845.459	425.037.583

Uzun vadeli ticari alacaklar	31.Ara.24	31.Ara.23
Alacak senetleri	-	866.273
İlişkili taraflardan Alacak Senetleri (Not 34)	-	46.196.334
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(340.621)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34)	-	(10.625.840)
Toplam	-	36.096.146

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İkinci yıl içerisinde	-	40.851.251
Üçüncü yıl içerisinde	-	3.761.168
Dördüncü yıl içerisinde	-	2.450.187
Beşinci yıl içerisinde	-	-
Toplam	-	47.062.606

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %50,00'dir. (2023: %48,00)

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31.Ara.24	31.Ara.23
Borç senetleri	63.689.206	78.728.915
Borç senetleri reeskontu (-)	(2.944.216)	(17.052.266)
Ticari borçlar	516.782.956	77.410.368
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 34)	2.659.522	145.174
Diğer ticari borçlar	47.422	63.795
Toplam	580.234.890	139.295.986

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	802.904	618.570.825
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 34)	-	5.382.898
Vergi dairesinden alacaklar	4.639.209	12.438.598
Toplam	5.442.113	636.392.321

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	3.310.018	4.723.406
Toplam	3.310.018	4.723.406

b) Diğer borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	124.118	173.942
Diğer Borçlar	9.698.080	2.956.993
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 34)	5.677.643	15.483.237
Toplam	15.499.841	18.614.172

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	105.947.570	135.425.951
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 34)	-	-
Toplam	105.947.570	135.425.951

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

9. STOKLAR

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.714.717.139	1.433.838.131
Tamamlanan konutlar (**)	4.297.220.882	5.917.950.246
Toplam	6.011.938.021	7.351.788.377

Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsalar (***)	6.167.626.632	2.604.514.187
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	3.739.461.125	3.739.461.125
Toplam	9.907.087.757	6.343.975.312

(*) Şirket’in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, stokların tamamı sigortalıdır. (31.12.2023 : sigortalıdır.)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31.Ara.24	31.Ara.23
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	101.503.565	28.512.479
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	33.012.879
Toplam	101.503.565	61.525.358

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 20.434.483.693 TL (31 Aralık 2023: 23.784.291.487 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2025 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların 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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.24	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.24
I Tower	338.929.166	-	-	-	(77.685.166)	261.244.000
Ege Boyu	87.789.512	-	-	-	(12.774.512)	75.015.000
Aquacity	-	62.150.486	-	-	32.920.919	95.071.405
İncek Life	4.627.340	-	-	-	557.660	5.185.000
İncek Blue	197.962.209	-	-	-	(11.984.459)	185.977.750
Bursa Modern	204.513.974	-	-	-	(20.856.974)	183.657.000
İstanbul Sarayları	153.979.960	-	-	-	(11.485.960)	142.494.000
Gop Bina	140.206.225	-	-	-	(9.776.225)	130.430.000
Ege Yakası	41.400.613	-	-	-	329.387	41.730.000
Aydos Counrty	366.570.482	-	-	-	(45.146.482)	321.424.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	607.478.301	-	-	-	(8.688.301)	598.790.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.040.575.344	-	-	-	(60.575.344)	980.000.000
Ankara Güneypark Arazi	10.370.615.979	-	-	(2.732.873.575)	(288.939.524)	7.348.802.880
Gop Avm Arsası	2.288.692.285	-	-	-	(4.180.285)	2.284.512.000
Ümraniye Çakmaklı Arsa	2.764.085.378	-	-	-	(45.606.378)	2.718.479.000
Beykoz Arsa	3.176.332.971	-	-	-	(116.332.971)	3.060.000.000
Halkalı Arsa	57.215.141	-	-	-	2.666.472	59.881.613
Çankaya Ege Vadisi	452.682.312	-	-	-	(66.337.312)	386.345.000
Queen Bomoti	127.703.023	-	-	-	(3.885.023)	123.818.000
Finansşehir Palace	-	-	-	-	-	-
Alacaatlı Arsa	70.373.101	-	-	-	1.502.399	71.875.500
Ankara Polatlı Yenidoğan	505.325.700	-	-	-	(25.135.700)	480.190.000
Metrolife	744.994.461	-	-	-	93.610.084	838.604.545
Sinpaş Park	42.238.010	-	-	-	(1.281.010)	40.957.000
Toplam	23.784.291.487	62.150.486	-	(2.732.873.575)	(679.084.705)	20.434.483.693

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.23	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Ara.23
I Tower	340.869.383	-	-	-	(1.940.217)	338.929.166
Ege Boyu	68.538.159	-	-	-	19.251.353	87.789.512
İncek Life	2.902.345	-	-	-	1.724.995	4.627.340
İncek Blue	128.749.920	-	-	-	69.212.289	197.962.209
Bursa Modern	149.042.544	-	-	-	55.471.430	204.513.974
İstanbul Sarayları	149.235.240	-	-	-	4.744.720	153.979.960
Gop Bina	97.537.818	-	-	-	42.668.407	140.206.225
Ege Yakası	49.941.742	-	-	-	(8.541.129)	41.400.613
Aydos Counrty	436.160.572	-	-	(17.675.756)	(51.914.334)	366.570.482
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	417.866.284	-	-	-	189.612.017	607.478.301
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	865.469.706	-	-	-	175.105.638	1.040.575.344
Ankara Güneypark Arazi	7.197.993.550	-	-	-	3.172.622.429	10.370.615.979
Gop Avm Arsası	2.450.340.290	-	-	-	(161.648.005)	2.288.692.285
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.708.578.134	-	-	(871.726.401)	(72.766.355)	2.764.085.378
Beykoz Arsa	2.864.050.510	-	-	-	312.282.461	3.176.332.971
Halkalı Arsa	40.227.444	-	-	-	16.987.697	57.215.141
Çankaya Ege Vadisi	255.977.296	-	-	-	196.705.016	452.682.312
Queen Bomoti	150.431.862	-	-	-	(22.728.839)	127.703.023
Finansşehir Palace	411.209.922	-	-	(411.209.922)	-	-
Alacaatlı Arsa	47.412.896	-	-	-	22.960.205	70.373.101
Ankara Polatlı Yenidoğan	287.260.767	-	-	-	218.064.933	505.325.700
Metrolife	910.063.520	-	-	-	(165.069.059)	744.994.461
Sinpaş Park	101.201.434	-	-	(43.332.959)	(15.630.465)	42.238.010
Toplam	21.131.061.338	-	-	(1.343.945.038)	3.997.175.188	23.784.291.487

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.24	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.24
Binalar	130.694.747	-	-	-	130.694.747
Tesis, Makine Ve Cihazlar	4.338.759	-	-	-	4.338.759
Taşıtlar	3.367.640	-	3.435.320	(183.036)	6.619.924
Demirbaşlar	202.085.203	-	3.696.562	-	205.781.765
Diğer Maddi Duran Varlıklar	34.861.573	-	-	-	34.861.573
Özel maliyetler	102.611.277	-	-	-	102.611.277
Toplam	477.959.199	-	7.131.882	(183.036)	484.908.045
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(119.116.665)	-	(2.971.438)	-	(122.088.103)
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(3.969.399)	-	(52.083)	-	(4.021.482)
Taşıtlar	(3.121.549)	-	(535.061)	183.036	(3.473.574)
Demirbaşlar	(167.487.947)	-	(8.885.827)	-	(176.373.774)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(34.595.835)	-	(265.738)	-	(34.861.573)
Özel maliyetler	(100.884.550)	-	(234.691)	-	(101.119.241)
Toplam	(429.175.945)	-	(12.944.838)	183.036	(441.937.747)
Net Defter Değeri	48.783.254				42.970.298

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	130.694.748	-	-	-	130.694.748
Tesis, Makine Ve Cihazlar	4.338.759	-	-	-	4.338.759
Taşıtlar	3.057.906	-	309.734	-	3.367.640
Demirbaşlar	200.361.432	-	3.067.880	(1.344.109)	202.085.203
Diğer Maddi Duran Varlıklar	34.861.573	-	-	-	34.861.573
Özel maliyetler	102.611.276	-	-	-	102.611.276
Toplam	475.925.694	-	3.377.614	(1.344.109)	477.959.199
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(116.012.566)	-	(3.104.099)	-	(119.116.665)
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(3.917.399)	-	(52.000)	-	(3.969.399)
Taşıtlar	(2.905.887)	-	(215.662)	-	(3.121.549)
Demirbaşlar	(159.256.678)	-	(9.031.810)	800.540	(167.487.948)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(34.064.665)	-	(531.171)	-	(34.595.836)
Özel maliyetler	(100.599.497)	-	(285.051)	-	(100.884.548)
Toplam	(416.756.692)	-	(13.219.793)	800.540	(429.175.945)
Net Defter Değeri	59.169.002				48.783.254

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar sigortalıdır (31 Aralık 2023: Sigortalıdır.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1.Oca.24	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.24
Haklar	44.772.649	185.972	-	44.958.621
Toplam	44.772.649	185.972	-	44.958.621
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(38.804.856)	(1.407.915)	-	(40.212.771)
Toplam	(38.804.856)	(1.407.915)	-	(40.212.771)
Net Defter Değeri	5.967.793	-	-	4.745.850

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Haklar	44.062.707	709.942	-	44.772.649
Toplam	44.062.707	709.942	-	44.772.649

Birikmiş Amortisman				
Haklar	(37.508.327)	(1.296.529)	-	(38.804.856)
Toplam	(37.508.327)	(1.296.529)	-	(38.804.856)
Net Defter Değeri	6.554.380	-	-	5.967.793

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	35.837.896	-	-	35.837.896
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	35.837.896	-	-	35.837.896
Birikmiş Amortisman				
Binalar	-	(5.375.684)	-	(5.375.684)
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	-	(5.375.684)	-	(5.375.684)
Net Defter Değeri	35.837.896	-	-	30.462.212

Maliyet Değeri	1.Oca.23	Girişler	Çıkışlar	31.Ara.23
Binalar	13.981.162	35.837.896	(13.981.162)	35.837.896
Taşıtlar	192.699.762	-	(192.699.762)	-
Toplam	206.680.924	35.837.896	(206.680.924)	35.837.896
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(6.990.580)	(6.990.578)	13.981.158	-
Taşıtlar	(154.159.807)	(38.539.952)	192.699.759	-
Toplam	(161.150.387)	(45.530.530)	206.680.917	-
Net Defter Değeri	45.530.537	-	-	35.837.896

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

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 3.147.453 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 6.715.903TL)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 75.008.669 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 23.563.057.800 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (2023: 293.217.933 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	23.638.068.469	293.217.933
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	23.638.068.469	293.217.933

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 2024 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2023 : İpoteklidir.).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel borçlar	11.350.249	8.065.554
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	4.786.902	3.331.316
Toplam	16.137.151	11.396.870

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	19.237.785	12.102.148
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	3.147.453	6.715.903
Toplam	22.385.238	18.818.051

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	10.489.959	29.995.696
Hizmet maliyeti	2.578.713	1.259.995
Faiz maliyeti	3.759.097	1.279.775
Aktüeryal kayıp-kazanç	3.357.343	(9.784.814)
Net parasal kayıp kazanç etkisi	(3.224.376)	(11.484.874)
Ödenen kıdem tazminatları	(1.954.362)	(775.819)
31 Aralık	15.006.374	10.489.959

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 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 46.655,43TL tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 50.617,15TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişkikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	1,90%	4,12%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	74,93%	77,75%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	19.267.868	17.901.511
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	11.603	114
Diğer Avanslar	211.944	306.002
Toplam	19.491.415	18.207.627

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen avanslar (*)	663.096.996	712.349.265
Gelecek aylara ait giderler	899.411	395.175
Toplam	663.996.407	712.744.440

(*) 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Arsa alımı için verilen avanslar	51.797.082	3.861.773
Konut projeleri için hakediş avansları	593.210.215	697.288.338
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	18.089.699	11.199.154
Toplam	663.096.996	712.349.265

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	-	612
Toplam	-	612

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	270.566.128	177.692.352
Gelir tahakkukları	-	3.853.965
İş avansları	1.109.794	2.745.092
Personel avansları	472.023	-
Diğer stoklar	17.884.396	19.005.746
Toplam	290.032.341	203.297.155

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla iştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sinpaş Co Arabistan	4.295.152	4.295.152
Bursa Koop.	-	229.216
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.244.644.574	7.244.644.574
Toplam	7.248.939.726	7.249.168.942

20. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-
Toplam	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf	-	-
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	-
İlişkili Olmayan Taraf	571.406.912	683.471.795
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	57.424.856	306.147.178
Gelecek aylara ait gelirler	513.982.056	377.324.617
Toplam	571.406.912	683.471.795

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraf	971.652.090	1.931.946.193
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	971.652.090	1.931.946.193
İlişkili Olmayan Taraf	796.202.579	2.473.379.871
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	795.810.612	2.473.379.871
Toplam	1.767.462.702	4.405.326.064

(*) 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 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2024	%	31 Aralık 2023
Avni Çelik	43,39%	1.735.699.924	43,39%	650.887.471
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	5,71%	85.681.114
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	9,96%	149.390.680
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	2,55%	38.218.303
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	1,55%	23.275.645
Sinpaş GYO A.Ş.	0,13%	5.333.336	0,20%	3.013.016
Diğer	42,21%	1.688.573.023	36,64%	549.533.771
Toplam	100,00%	4.000.000.000	100,00%	1.500.000.000

Şirket'in sermayesi 28 Kasım 2024 tarihinde 2.500.000.000 TL iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle artırılmıştır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

b) Sermaye düzeltmesi olumlu farkları

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	12.353.308.627	12.327.605.169
Toplam	12.353.308.627	12.327.605.169

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Paylara ilişkin primler iskontolar	2.453.462.707	2.453.462.707
Toplam	2.453.462.707	2.453.462.707

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 yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında “Geri Alınmış Paylar” hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Geri satın alınan şirket hisseleri	(8.051.608)	(8.051.608)
Toplam	(8.051.608)	(8.051.608)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.383.362.223	1.264.464.563
Toplam	1.383.362.223	1.264.464.563

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

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtımı 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 2024 tarihi itibarıyla geçmiş yıl karları/(zararları) toplamı 15.296.740.420 TL'dir (31.12.2023 : 12.287.817.910 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.

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Konut ve arsa satışları	3.308.098.557	2.377.794.702
Kira ve diğer gelirler	113.853.466	78.551.649
Toplam	3.421.952.023	2.456.346.351

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Satışların Maliyeti	(2.447.555.443)	(1.201.935.899)
Toplam	(2.447.555.443)	(1.201.935.899)

24. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Pazarlama giderleri (-)	(227.404.621)	(295.704.303)
Genel yönetim giderleri (-)	(364.662.518)	(301.138.564)
Toplam	(592.067.139)	(596.842.867)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Danışmanlık giderleri	(80.765.208)	(145.596.937)
Personel giderleri	(51.039.335)	(43.812.707)
Reklam giderleri	(35.657.407)	(36.625.109)
Komisyon giderleri	(26.023.107)	(36.385.362)
Bakım onarım giderleri	(10.033.205)	(11.255.271)
Satış ofisi giderleri	(3.967.867)	(6.861.402)
Ulaşım giderleri	(1.773.838)	(2.453.059)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(584.671)	(1.803.139)
Amortisman giderleri	(13.179.199)	(1.436.800)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(424.896)	(1.006.834)
Vergi resim ve harç giderleri	(107.944)	(866.056)
Haberleşme giderleri	(930.608)	(678.538)
Noter giderleri	(10.562)	(333.179)
Dava ve icra gideri	(102.422)	(101.179)
Diğer giderler	(2.804.352)	(6.488.731)
Toplam	(227.404.621)	(295.704.303)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Vergi resim ve harç giderleri	(73.028.727)	(90.883.890)
Personel giderleri	(89.182.339)	(55.048.969)
Bağış ve yardımlar	(64.946.441)	(48.522.280)
Danışmanlık giderleri	(30.190.631)	(37.924.568)
Ek idari harcamalar	(30.817.551)	(30.257.287)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(9.557.005)	(11.400.128)
Ulaşım giderleri	(5.492.782)	(5.393.089)
Ofis giderleri	(6.197.493)	(4.884.377)
Yemek giderleri	(5.166.804)	(3.615.740)
Amortisman giderleri	(6.549.239)	(1.421.987)
Site yönetim giderleri	(7.700.468)	(897.238)
Bakım onarım giderleri	(1.211.308)	(453.253)
Komisyon giderleri	(9.784)	(382.829)
Sigorta giderleri	(5.263.240)	(2.072.046)
Diğer giderler	(29.348.706)	(7.980.881)
Toplam	(364.662.518)	(301.138.564)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Danışmanlık giderleri	(110.955.839)	(183.521.505)
Personel giderleri	(140.221.674)	(98.861.676)
Vergi resim ve harç giderleri	(73.136.671)	(91.749.946)
Bağış ve yardımlar	(64.946.441)	(48.522.280)
Komisyon giderleri	(26.032.891)	(36.768.191)
Reklam giderleri	(35.657.407)	(36.625.109)
Ek idari harcamalar	(30.817.551)	(30.257.287)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(9.981.901)	(12.406.962)
Bakım onarım giderleri	(11.244.513)	(11.708.524)
Ulaşım giderleri	(7.266.620)	(7.846.147)
Satış ofisi giderleri	(3.967.867)	(6.861.402)
Ofis giderleri	(6.197.493)	(4.884.377)
Yemek giderleri	(5.166.804)	(3.615.740)
Amortisman giderleri	(19.728.438)	(2.858.786)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(584.671)	(1.803.139)
Site yönetim giderleri	(7.700.468)	(897.238)
Noter giderleri	(10.562)	(333.179)
Sigorta giderleri	(5.263.240)	(2.072.046)
Diğer giderler	(33.186.088)	(15.249.331)
Toplam	(592.067.139)	(596.842.865)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kambiyo karları	88.505.439	284.113.470
Vade farkı gelirleri	-	35.751.681
Tüfe Gelirleri	-	85.230.252
Reeskont geliri	24.893.919	51.536.531
Konusu kalmayan karşılık	1.504.133	-
Menkul Kıymet Satış Karı	90.422.122	-
Diğer gelirler	166.370.430	252.228.697
Toplam	371.696.043	708.860.631

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Reeskont Faiz Gideri	(11.847.317)	(32.741.333)
Teminat Mektubu Komisyonları	-	-
Kambiyo Zararları	(44.779.565)	(37.412.060)
Komisyon Gideri	-	-
Dava Karşılık Gideri	-	(4.985.805)
Menkul Kıymet Satış Zararı	-	(79.374)
Diğer Giderler	(6.295.111)	(157.571.598)
Toplam	(62.921.933)	(232.790.170)

28. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	72.991.086	15.181.890
Toplam	72.991.086	15.181.890

29. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.Ara.24	31 Aralık 2023
Kar payı ve katılım gelirleri	9.139.498	4.561.396
Toplam	9.139.498	4.561.396

30. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansman gideri	(1.385.737.944)	(2.934.929.181)
Toplam	(1.385.737.944)	(2.934.929.181)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Menkul Kıymet Satış Karı	-	694.643.223
Toplam	-	694.643.223

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

32. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip 17’nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20’den %25’e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Şirket, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25’dir.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,
- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişikliklerle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay

içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında

stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye'de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı" başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2024	31.12.2024
Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler	11.253.439	3.344.958
İzin karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	19.237.785	5.771.336
Banka kredilerine ilişkin düzeltmeler	14.594.522	(4.378.357)
Kiralama yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	23.321.304	6.996.391
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	13.469.881	4.040.964
Ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	1.138.436.432	(341.530.930)
Stoklara ilişkin düzeltmeler	6.811.595.949	2.043.478.785
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	30.316.787	9.095.036
Maddi duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	2.726.379.570	817.913.871
Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	3.425.748.371	1.027.724.511
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	20.348.157.181	(6.104.447.154)
TFRS 16 Kapsamına ilişkin düzeltmeler	30.462.212	(9.138.664)
Diğer	73.137.451	(20.053.224)
		(2.561.182.477)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu

	31.12.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	-
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(1.299.670.808)
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	1.007.203
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	(1.262.518.872)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(2.561.182.477)

33. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	490.471.128	6.916.042.500
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,12	1,73

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2024						Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli			Uzun vadeli			Alacaklar		Borçlar	
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.							92.650.702	971.652.090		328.221.837
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	39.388									
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek			12.248.388							
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.				354.976						
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	16.863.554									
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.			857.213							
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.										
Servet GYO A.Ş.	5.521.410									
Oswe Rel Estate	18.095									
Sinpaş Holding A.Ş.	181.450									
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.				2.303.525						
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.			4.984.098							
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	13.313.095									
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	81.442									
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	1.992									
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.579									
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.				1.021						
Şahıs Ortaklar(*)					5.677.643					
Toplam	36.041.005	-	18.089.699	2.659.522	5.677.643	-	92.650.702	971.652.090	-	328.221.837

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31.12.2023										
	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Peşin Ödenmiş Giderler	Kısa vadeli		Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan		Ticari	Ticari olmayan			Ticari	Ticari olmayan	Finansal	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	216.824.607	-	-	-	-	-	221.697.653	35.570.494	-	-	566.884.634
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	3.189.451	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	9.603.169	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	309.978	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	5.347.104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	938.494	3.186	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	657.491	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	16.628.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
S.S.Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	32.566	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	140.514	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	56.419.991	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	5.350.332	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	14.083.639	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	28.877	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	1.500.041	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	47.581	-	-	-	-	-	-
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.474	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	15.125.677	-	-	-	-	-	-
Toplam	314.022.043	5.382.898	11.199.154	145.174	15.483.236	-	221.697.653	35.570.494	-	566.884.634	

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket’in ilişkili taraf işlemleri aşağıda açıklanmıştır.

1 Ocak - 31
Aralık 2024

01.01.2024 - 31.12.2024	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.358.568.534	-	-	(357.217.573)	(100.919)	-	(23.484.918)	116.284.269	(131.661.287)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	865.584	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	(26.557)	-	-	(49.564)	27.081	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	450.170	-
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	13.535	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	(12.503.209)	1.043.289	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	512.293	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	(1.323.814)	-	-	(635.296)	29.004.032	(6.175)
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(80.575)	-	(45.600)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	104.328.647	-	-	(5.885.184)	(56.629)	-	(19.579.080)	101.003	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(2.081)	243.316	(48.633)
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(13.395)	908.087	-
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	(1.020.838)	-	-	-	15.159.426	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(12.538)	162.299	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	4.979.003	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(63.981.217)	-	-	(14.017.082)	8.023.058	-
Toplam	2.462.897.181	-	-	(429.455.183)	(157.548)	-	(70.377.738)	177.776.445	(131.761.695)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2023									
01.01.2023 - 31.12.2023	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
An Finansal Kiralama A.Ş.	306.008.474	-	-	(343.234.168)	(127.988.798)	-	(9.745.264)	-	-
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.334.796	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(3.378)	1.353.561	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	221.793	-
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	6.663	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	253.782	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	39.192	-	-	-	-	-	-	15.882	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	(163.889)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	49.061.938	-	-	(22.149.622)	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	421.508	-
Servet GYO A.Ş.	195.752	-	-	(84.462)	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	358.666	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	4.732.006	-	-	(30.491)	-	-	-	-	-
Toplam	360.649.810	-	-	(365.498.743)	(127.988.798)	-	(9.748.642)	3.354.203	(163.889)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	20.422.067	2.645.019
Toplam	20.422.067	2.645.019

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.Ara.24	31.Ara.23
Toplam Borçlar	10.025.615.055	10.538.911.060
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	96.882.942	370.399.716
Net Borç	9.928.732.113	10.168.511.344
Toplam Özkaynak	35.957.025.347	36.731.423.229
Toplam Sermaye	45.885.757.460	46.899.934.573
Net borç / Toplam özkaynak oranı	21,64%	21,68%

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 2024 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	31.Ara.24	Ticari Alacak	Diğer Alacaklar	Diğer		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	36.041.005	1.104.804.454	-	5.442.113		96.750.543
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.041.005	1.104.804.454	-	5.442.113		96.750.543
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-		-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-		-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	17.968.768	-	-		-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(17.968.768)	-	-		-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31.Ara.23	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	36.041.005	1.104.804.454	5.382.898	631.009.423	54.118.211
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	36.041.005	1.104.804.454	5.382.898	631.009.423	54.118.211
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	25.943.086	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(25.943.086)	-	-	-

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 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

	31.Ara.24	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlanmalar	4.350.860.485	5.683.851.844	343.204.488	888.095.402	4.197.509.435	255.042.518	
Ticari Borçlar	580.234.890	-	583.179.106	-	-	-	-
Diğer Borçlar	121.447.411	121.447.411	121.447.411	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	5.052.542.786	5.805.299.255	1.047.831.005	888.095.402	4.197.509.435	255.042.518	

	31.Ara.23	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Finansal Borçlanmalar	5.097.864.585	7.621.516.158	496.459.375	1.081.190.767	4.529.362.464	1.514.503.551	
Ticari Borçlar	139.295.986	156.348.252	156.348.252	-	-	-	-
Diğer Borçlar	154.040.122	154.040.122	154.040.122	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	5.391.200.693	7.931.904.532	806.847.749	1.081.190.767	4.529.362.464	1.514.503.551	

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 2024 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31.Ara.24	35,2233	35,2233	36,7429	36,7429

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31.Ara.23	42,50251149	42,57917662	47,02979662	47,11454696

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

	31.Ara.24	31.Ara.23
Varlıklar	49.641.138	607.203.339
Yükümlülükler	(2.168.800.327)	(2.197.553.412)
Net bilanço pozisyonu	(2.119.159.189)	(1.590.350.073)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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	31.12.2024	ABD	GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	1.067.769	327.432	-	49.641.138
Parasal Finansal Varlıklar	6.776	1.541	-	295.298
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	49.345.840
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.067.769	327.432	-	49.641.138
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.287.926)	(2.896.862)	-	(187.027.444)
Ticari Borçlar	(132.677)	(27.923)	-	(5.699.285)
Finansal yükümlülükler	(2.155.250)	(2.868.939)	-	(181.328.159)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(56.263.124)	-	-	(1.981.772.883)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(56.263.124)	-	-	(1.981.772.883)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(58.551.050)	(2.896.862)	-	(2.168.800.327)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.483.281)	(2.569.430)	-	(2.119.159.189)

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

Sinpaş GYO	31.12.2023	ABD	GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	16.771.227	3.484.034	-	607.203.340
Parasal Finansal Varlıklar	10.934.998	876.281	-	350.450.562
Ticari Alacaklar	1.253	-	-	36.892
Diğer	5.834.976	2.607.753	-	256.715.886
Toplam Varlıklar	16.771.227	3.484.034	-	607.203.340
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.148.133)	(3.287.429)	-	(524.524.210)
Ticari Borçlar	(16.990)	(7.869)	-	(757.847)
Finansal yükümlülükler	(13.615.507)	(12.573)	-	(401.949.298)
Diğer	(515.636)	(3.266.987)	-	(121.817.065)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(56.729.584)	-	-	(1.673.029.202)
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(56.729.584)	-	-	(1.673.029.202)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(70.877.717)	(3.287.429)	-	(2.197.553.412)
Net Bilanço Pozisyonu	(54.106.490)	196.605	-	(1.590.350.072)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31.Ara.24	31.Ara.23
Amerikan Doları Karşısında	(2.024.750.866)	(1.596.754.258)
Avro Karşısında	(94.408.323)	6.404.185
GBP Karşısında	-	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(2.119.159.189)	(1.590.350.073)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 artışa ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31.Ara.24				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(202.475.087)	202.475.087	(202.475.087)	202.475.087
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(202.475.087)	202.475.087	(202.475.087)	202.475.087
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(9.440.832)	9.440.832	(9.440.832)	9.440.832
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(9.440.832)	9.440.832	(9.440.832)	9.440.832
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(211.915.919)	211.915.919	(211.915.919)	211.915.919

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31.Ara.23				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(159.675.425)	159.675.425	(159.675.425)	159.675.425
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(159.675.425)	159.675.425	(159.675.425)	159.675.425
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	640.418	(640.418)	640.418	(640.418)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	640.418	(640.418)	640.418	(640.418)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(159.035.007)	159.035.007	(159.035.007)	159.035.007

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

b.3.2) 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:

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31.Ara.24	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi
I Tower	10%	26.124.400	(26.124.400)
Ege Boyu	10%	7.501.500	(7.501.500)
Aquacity	10%	9.507.141	(9.507.141)
İncek Life	10%	518.500	(518.500)
İncek Blue	10%	18.597.775	(18.597.775)
Bursa Modern	10%	18.365.700	(18.365.700)
İstanbul Sarayları	10%	14.249.400	(14.249.400)
Gop Bina	10%	13.043.000	(13.043.000)
Ege Yakası	10%	4.173.000	(4.173.000)
Aydos Counrty	10%	32.142.400	(32.142.400)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	10%	59.879.000	(59.879.000)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	98.000.000	(98.000.000)
Ankara Güneypark Arazisi	10%	734.880.288	(734.880.288)
Gop Avm Arsası	10%	228.451.200	(228.451.200)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	271.847.900	(271.847.900)
Beykoz Arsa	10%	306.000.000	(306.000.000)
Halkalı Arsa	10%	5.988.161	(5.988.161)
Çankaya Ege Vadisi	10%	38.634.500	(38.634.500)
Queen Bomoti	10%	12.381.800	(12.381.800)
Finansşehir Palace	10%	-	-
Alacaatlı Arsa	10%	7.187.550	(7.187.550)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	48.019.000	(48.019.000)
Metrolife	10%	83.860.455	(83.860.455)
Sinpaş Park	10%	4.095.700	(4.095.700)
Toplam		2.043.448.370	(2.043.448.370)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.Ara.23	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi
I Tower	10%	33.892.917	(33.892.917)
Ege Boyu	10%	8.778.951	(8.778.951)
İncek Life	10%	462.734	(462.734)
İncek Blue	10%	19.796.221	(19.796.221)
Bursa Modern	10%	20.451.397	(20.451.397)
İstanbul Sarayları	10%	15.397.996	(15.397.996)
Gop Bina	10%	14.020.622	(14.020.622)
Ege Yakası	10%	4.140.061	(4.140.061)
Aydos Cournty	10%	36.657.048	(36.657.048)
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	10%	60.747.830	(60.747.830)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	104.057.534	(104.057.534)
Ankara Güneypark Arazisi	10%	1.037.061.598	(1.037.061.598)
Gop Avm Arsası	10%	228.869.228	(228.869.228)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	276.408.538	(276.408.538)
Beykoz Arsa	10%	317.633.297	(317.633.297)
Halkalı Arsa	10%	5.721.514	(5.721.514)
Çankaya Ege Vadisi	10%	45.268.231	(45.268.231)
Queen Bomoti	10%	12.770.302	(12.770.302)
Alacaatlı Arsa	10%	7.037.310	(7.037.310)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	50.532.570	(50.532.570)
Metrolife	10%	74.499.446	(74.499.446)
Sinpaş Park	10%	4.223.801	(4.223.801)
Toplam		2.378.429.146	(2.378.429.146)

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	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.434.483.693	-	20.434.483.693
Toplam	-	20.434.483.693	-	20.434.483.693

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	23.784.291.485	-	23.784.291.485
Toplam	-	23.784.291.485	-	23.784.291.485

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.200.000 TL'dir. (31.12.2023 : 600.000 TL)

38. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1- Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve tasfiye halinde bulunan S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi'nin tasfiye süreci ve terkin işlemleri tamamlanmış olup söz konusu işlem, 24.01.2025 tarihli ve 11257 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1302. sayfasında ilan edilmiştir.

2- Şirket'in bireysel finansal tablolarında, İştirak İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar olarak olarak sınıflandırdığı "Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."nin projesi olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi'nde iptal edilen Yapı Kullanma İzin Belgesi yönünden; yapılan işlemin iptaline yönelik olarak Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/133 Esas sayılı dosyası ile Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından dava açılmıştır. Ayrıca, Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye 2 milyar 677 milyon 149 bin 516 Türk Lirası idari para cezası verilmesi kararını havi, Marmaris Belediyesi'nin 19.12.2024 Tarihli 2024/6028 Karar Nolu Konusu 42.maddenin uygulanması olan encümen kararı henüz Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye tebliğ edilmemiştir, ancak iptaline yönelik Muğla 2. İdare Mahkemesinin 2025/134 Esas sayılı dosyası ile Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından dava açılmıştır.

39. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	3.156.313.807
Ertelenmiş Gelirler	1.025.088.735
Finansal Yatırımlar	2.228.025.338
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.474.397.026
Maddi Duran Varlıklar	5.542.807
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	720.488
Stoklar	4.710.359.613
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	(12.735.908)
Kiralama Hakkı Varlıkları	10.604.502
Diğer Dönen Varlıklar	4.720.588
Sermaye	(4.250.293.329)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(388.667.830)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(754.138.989)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.474.882
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.899.784.116)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(74.583.357)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	3.081.730.450

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	36.353.509.471	37.480.055.176
C	İştirakler	Md.24/(b)	7.350.443.291	7.310.694.300
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	5.382.898
	Diğer Varlıklar		2.278.392.342	2.123.809.199
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.906.666.642	4.273.034.845
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.321.304	35.837.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	420.872.539	788.991.844
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	15.483.236
İ	Özkaynaklar	Md.31	35.957.025.347	36.731.423.231
	Diğer Kaynaklar		5.669.076.927	5.425.563.239
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	45.982.640.402	47.270.334.291

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	6.167.626.632	2.604.514.187
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	23.638.068.469	293.217.933
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	312.715.890

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/c	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	79,06%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,99%	16,21%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	13,41%	5,51%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	77,86%	14,72%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,066%

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a 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.