

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-23
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-11
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	11-14
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	14-15
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	15-16
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	16-17
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	17
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	18-20
NOT 9 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	21
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	22-23

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		3.563.199.947	3.711.852.202
Nakit Ve Nakit Benzerleri		229.786.169	520.978.077
Finansal Yatırımlar		415.638.897	560.000.000
Ticari Alacaklar		323.335.825	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		205.301.894	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		118.033.931	359.291.890
Diğer Alacaklar		8.480.339	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.086.177	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.394.162	2.766.520
Stoklar	3	1.711.452.655	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3	717.329.327	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		570.808.925	736.528.577
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		146.520.402	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.770.680	190.793
Diğer Dönen Varlıklar		155.406.055	50.744.884
Ara Toplam		3.563.199.947	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		7.995.364.224	7.611.476.872
Ticari Alacaklar		110.539.038	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.130	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		110.532.908	119.209.722
Diğer Alacaklar		1.485.072	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.485.072	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	845.648.260	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		13.942.694	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		5.084.936	-
Kiralama Hakkı Varlıklar		9.105.097	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	6.991.811.867	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	4	16.146.559	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	837.003	911.159
Peşin Ödenmiş Giderler	3	763.698	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		11.558.564.171	11.323.329.074

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 Eylül 2022 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

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

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.433.585.273	1.140.741.726
Kısa vadeli borçlanmalar	3	68.543.715	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	852.250.766	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		714.266.968	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		137.983.798	68.725.798
Ticari Borçlar		114.273.664	208.281.553
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		107.321.737	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		6.951.927	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.209.340	2.956.111
Diğer Borçlar		13.205.357	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.725.771	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.479.586	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	3	364.724.792	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		364.227.160	199.501.677
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		497.632	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.537.953	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.537.953	3.332.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.839.686	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.192.874.088	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	4.112.568.213	4.014.481.430
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.721.699.765	3.658.563.784
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		390.868.448	355.917.646
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.197.668	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		9.197.668	6.336.674
Diğer borçlar		38.428.044	32.278.493
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		37.076.764	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.351.280	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler	3	2.032.680.163	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		150.752.585	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.881.927.578	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		3.932.104.810	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.361.912.006	4.348.197.000
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(66.531.299)	(66.531.299)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		126.922.325	126.922.325
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(9.138.457)	(7.660.838)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(9.138.457)	(7.660.838)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		255.078.566	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.658.502.106	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		(969.807.375)	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		570.192.804	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		11.558.564.171	11.323.329.074

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referans ı	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz -30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		883.246.492	433.662.597	933.812.892	290.235.160
Satışların Maliyeti (-)		(433.896.214)	(40.335.777)	(681.890.231)	(180.124.132)
BRÜT KAR / (ZARAR)		449.350.278	393.326.820	251.922.661	110.111.028
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(74.449.178)	(28.232.847)	(66.972.080)	(28.797.805)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(86.530.136)	(37.352.234)	(72.368.672)	(40.350.519)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	1.765.823.715	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		402.113.809	23.320.568	558.321.342	268.573.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(354.299.803)	356.258.906	(340.825.563)	(99.976.375)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		336.184.970	707.321.213	2.095.901.403	209.559.538
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		49.168.525	(856.213.724)	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		(912.607)	(1.006.281)	(66.173)	(1.015.672)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		384.440.888	(149.898.792)	2.095.835.230	208.543.866
Finansal Gelirler		52.723.893	29.149.160	10.210.695	9.584.833
Finansal Giderler (-)		(1.400.041.050)	(1.107.322.415)	(726.922.067)	(59.395.301)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.931.106	(8.331.706)	-	-
Ana Ortaklık Payları		(969.807.375)	(1.219.740.341)	1.379.123.858	158.733.398
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		(0,6465)	(0,8132)	1,5794	0,1818
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(964.354.312)	(1.229.861.643)	1.380.434.973	159.455.730

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
Önceki Dönem 1 Ocak 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(81.290.459)	62.419.923	(4.652.479)	108.855.374	(263.337.687)	150.332.540	712.406.784	-	712.406.784
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	150.332.540	(150.332.540)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	(56.018)	-	(56.018)	-	(56.018)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	6.630.000	30.424.189	-	-	-	-	37.054.189	-	37.054.189
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	370.821.611	-	370.821.611	577.178.389	948.000.000
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	1.379.123.858	1.380.434.973	-	1.380.434.973
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.311.115	-	-	-	1.311.115	-	1.311.115
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.379.123.858	1.379.123.858	-	1.379.123.858
30 Eylül 2021		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(74.660.459)	92.844.112	(3.341.364)	108.855.374	257.760.446	1.379.123.858	2.500.661.539	577.178.389	3.077.839.928
Cari Dönem 1 Ocak 2022		873.193.432	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(7.660.838)	175.386.673	179.934.693	3.200.065.874	4.348.197.000	548.262.122	4.896.459.122
Transferler		626.806.568	-	-	-	-	-	79.691.893	2.478.567.413	(3.200.065.874)	(15.000.000)	15.000.000	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(1.477.619)	-	-	(969.807.375)	(971.284.994)	6.930.682	(964.354.312)
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(1.477.619)	-	-	-	(1.477.619)	(424)	(1.478.043)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	(969.807.375)	(969.807.375)	6.931.106	(962.876.269)
30 Eylül 2022		1.500.000.000	212.888.864	(346.002.724)	(66.531.299)	126.922.325	(9.138.457)	255.078.566	2.658.502.106	(969.807.375)	3.361.912.006	570.192.804	3.932.104.810

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		296.642.992	550.327.033
Dönem Karı/zararı		(962.876.269)	1.379.123.858
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		513.933.440	(1.253.250.010)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		236.483.258	631.061.726
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		403.651.735	34.400.780
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		6.941.778	6.270.211
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.717.227	(1.545.185)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.717.227	(1.545.185)
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		-	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5	(136.773.165)	(1.923.503.715)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		-	(1.765.823.715)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(136.773.165)	(157.680.000)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		912.607	66.173
Kar payı (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler		-	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		746.840.020	421.025.803
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		281.134.268	(213.300.000)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		157.917.464	(51.924.060)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(94.007.889)	54.533.327
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	3	(675.405.620)	25.363.358
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	3	86.634.697	(92.997.506)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	3	845.658.383	593.911.712
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		144.908.717	105.438.972
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		297.897.191	546.899.651
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(1.254.199)	3.427.382
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(172.296.861)	1.265.194.950
Alınan temettüler		-	-
Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alımlara ilişkin nakit çıkışları		(3.259.722)	(66.173)
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Nakit Girişleri		-	948.000.000
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	4	(2.070.460)	(2.138.945)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	420.829	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	5	31.735.656	319.400.068
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net		(199.123.164)	-
Diğer uzun vadeli varlık satışından nakit girişi		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(415.538.039)	(1.466.364.501)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	37.054.189
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.356.841.519	4.589.081.875
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.368.727.823)	(6.058.099.785)
Türev araçlardan nakit çıkışları		-	-
Ödenen faizler		(403.651.735)	(34.400.780)
Ödenen temettüler		-	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(291.191.908)	349.157.482
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(291.191.908)	349.157.482
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		520.978.077	71.094.363
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		229.786.169	420.251.845

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.09.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grubumuzun 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

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

Şirketin 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, çıkarılmış sermayesinin 873.193.432 TL'den tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle 626.806.568 TL artırılarak 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesine ilişkin ve Şirket Esas sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesi tadil tasarısının kabul edilmesi kararı ile ilgili yasal işlemler usulüne uygun bir şekilde tamamlanmış olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 27 Temmuz 2022 tarihinde tescil edilmiş ve 27 Temmuz 2022 tarih - 10626 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla personel sayısı 173 kişidir. (31 Aralık 2021: 194 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 9 Kasım 2022 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı ortaklıklar

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

Sinpaş CO.

Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş.

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Muğla Marmariste bulunan otelinin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

Grup’un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide özet finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ ye uygunluk beyanı

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Eylül 2022 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının kısmi bölünmeden önceki dönemlerle uyumlu şekilde uygulamaya devam etmiştir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Eylül 2021'den 30 Eylül 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtabilir.

TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'de bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri', Aralık 2021'de değiştirildiği şekliyle; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	419.848.035	391.611.847
Tamamlanan konutlar (**)	1.291.604.620	905.423.988
Toplam	1.711.452.655	1.297.035.835
Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsalar (***)	264.361.144	259.164.940
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	581.287.116	325.494.520
Toplam	845.648.260	584.659.460

(*) Grup'un, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bursa Modern, Quenn Central Park Bomonti, Çankaya Ege, Gökorman Ümraniye, Metrolife, Halkalı, Koru Aura, Finansşehir Time, Çakmak,; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ankara Marina Tower, Ankara Portoran, GOP AVM, projeleri yer almaktadır.

(**) Grup'un, 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Finans Şehir Palace, Finansşehir Park, Bursa Modern, İstanbul Sarayları, Ege Boyu, Queen Bomonti, Liva 1.-2. Etap, Sancaktepe Aydos, Altınoran, Marina Towers, Çankaya Ege Vadisi, Gökorman Ümraniye, Port Oran projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	716.866.850	801.019.157
Gelecek aylara ait giderler	462.477	3.443.208
Toplam	717.329.327	804.462.365

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait giderler	763.698	265.357
Toplam	763.698	265.357

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Arsa alımı için verilen avanslar	4.041.525	545.876.076
Konut projeleri için hakediş avansları	566.304.923	187.209.293
İlişkili taraflara verilen avanslar	146.520.402	67.933.788
Toplam	716.866.850	801.019.157

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Borçlanmalar:		
Banka Kredileri	68.543.715	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar	188.314.001	69.492.327
Banka Kredileri	653.992.118	495.649.487
Kiralama Yükümlülükleri	9.944.647	8.693.531
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal Kiralamalar	390.868.448	356.751.247
Banka Kredileri	3.718.377.342	3.646.788.755
Kiralama Yükümlülükleri	3.322.423	10.941.428
Toplam	5.033.362.694	4.588.316.775

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar Detayı	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	920.794.481	573.835.344
1-5 yıl	2.451.306.422	2.385.514.339
5 yıl üzeri	1.661.261.791	1.628.967.092
Toplam	5.033.362.694	4.588.316.775

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	722.540.382	495.649.486
1-5 yıl	2.341.942.172	2.170.372.781
5 yıl ve üzeri	1.376.435.171	1.476.415.975
Toplam	4.440.917.725	4.142.438.242

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
0-1 yıl	188.314.001	69.492.327
1-5 yıl	239.411.290	204.200.130
5 yıl ve üzeri	151.457.158	152.551.117
Toplam	579.182.449	426.243.574

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 Finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2022 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35% - 20,00%	411.834.249	629.777.990
Avro	6,13%	228.291.173	1.769.169.315
ABD Doları	5,15%	280.669.059	1.713.620.908
Toplam finansal borçlanmalar		920.794.481	4.112.568.213

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2021 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,41%	121.251.303	134.337.624
Avro	5,31%	232.917.300	1.768.129.619
ABD Doları	4,65%	102.132.956	888.971.602
Toplam finansal borçlanmalar		456.301.560	2.791.438.843

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

iv. Ertelenmiş Gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	76.043.464	119.773.261
Gelecek aylara ait gelirler	288.681.328	198.941.682
Toplam	364.724.792	318.714.943

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	2.032.082.180	1.232.433.646
Gelecek yıllara ait gelirler	597.983	597.983
Toplam	2.032.680.163	1.233.031.629

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

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 388.797.469 TL'dir (31 Aralık 2021: 622.409.138 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır.

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	48.821.605	3.575.687
Alımlar	1.993.309	88.096
Çıkışlar	(409.644)	(67.332)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	50.405.270	3.596.451
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2022 itibarıyla açılış bakiyesi	(32.783.158)	(2.664.528)
Dönem gideri	(1.580.040)	(95.134)
Çıkışlar	104.487	214
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi	(34.258.711)	(2.759.448)
30 Eylül 2022 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.146.559	837.003

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Maliyet Değeri	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	47.893.079	3.371.914
Alımlar	2.130.479	8.466
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	50.023.558	3.380.380
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2021 itibarıyla açılış bakiyesi	(31.548.705)	(2.585.671)
Dönem gideri	(1.575.362)	(70.697)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi	(33.124.067)	(2.656.368)
30 Eylül 2021 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	16.899.491	724.012

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerleme yaptırmamıştır.

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

30 Eylül 2022 ve 30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.Oca.22	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2022
I Tower	88.867.000	-	-	(33.408.000)	-	55.459.000
Aydos Country	69.945.530	-	-	-	-	69.945.530
Ege Boyu	11.191.390	-	-	-	-	11.191.390
Aquacity	17.047.250	-	-	-	-	17.047.250
İncek Life	760.000	-	-	-	-	760.000
İncek Blue	33.800.000	-	-	-	-	33.800.000
Bursa Modern	41.750.000	-	-	-	-	41.750.000
İstanbul Sarayları	23.516.000	-	-	-	-	23.516.000
Gop Bina	25.235.000	-	-	-	-	25.235.000
Ege Yakası	8.074.900	-	-	-	-	8.074.900
Altınoran Agora Çarşı Projesi	97.330.000	-	-	-	-	97.330.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	271.095.000	-	-	-	-	271.095.000
Ankara Güney Park Arazisi	1.864.340.000	-	-	-	-	1.864.340.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	937.680.000	2.479.344	-	-	-	940.159.344
Halkalı (Arsa)	10.134.289	-	-	-	-	10.134.289
Alacaatlı (Arsa)	14.120.000	-	-	-	-	14.120.000
Ankara Polatlı(Arsa)	84.240.000	-	-	-	-	84.240.000
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	346.480.000	-	-	-	-	346.480.000
Beykoz (Arsa)	322.541.000	-	-	-	-	322.541.000
Çankaya Ege Vadisi	73.190.000	-	-	-	-	73.190.000
Queen Bomonti	23.460.000	-	-	-	-	23.460.000
Finansşehir Palace	76.145.000	-	-	(7.005.000)	-	69.140.000
Altınoran	116.610.000	-	-	-	-	116.610.000
Metrolife	155.570.000	-	-	-	-	155.570.000
Sinpaş Park	51.310.000	-	-	(27.210.000)	-	24.100.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	2.093.400.000	199.123.164	-	-	-	2.292.523.164
Toplam	6.857.832.359	201.602.508	-	(67.623.000)	-	6.991.811.867

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
I Tower	57.345.000	-	-	-	57.345.000
Aydos Country	41.970.000	-	-	-	41.970.000
Ege Boyu	7.205.000	-	-	-	7.205.000
Aquacity	12.025.000	-	-	-	12.025.000
İncek Life	380.000	-	-	-	380.000
İncek Blue	12.784.000	-	-	-	12.784.000
Bursa Modern	21.970.000	-	-	-	21.970.000
İstanbul Sarayları	14.830.000	-	-	-	14.830.000
Gop Bina	12.300.000	-	-	-	12.300.000
Ege Yakası	4.170.000	-	-	-	4.170.000
Altınoran Agora Çarşı Projesi	45.585.000	-	-	-	45.585.000
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	119.100.000	-	-	-	119.100.000
Altınoran Ticari Ünite -(Mektebim Okulları)	61.000.000	-	(61.000.000)	-	-
Stadium Avm	99.505.000	-	(99.505.000)	-	-
Marmaris Arazisi (Sağlık Hoteli,Devremülk Yatırımı) (*)	533.705.679	17.915.191	-	1.765.823.715	2.317.444.585
Ankara Güney Park Arazisi	841.665.000	-	-	-	841.665.000
Ümraniye Çakmak (Arsa)	267.330.000	225.000	-	-	267.555.000
Halkalı (Arsa)	115.884.108	-	(111.435.259)	-	4.448.849
Bursa OsmanGazi (Arsa)	65.600.000	-	(65.600.000)	-	-
Alacaatlı (Arsa)	6.935.000	-	-	-	6.935.000
Ankara Polatlı(Arsa)	19.650.000	-	-	-	19.650.000
Çankaya Ege Vadisi	37.810.000	-	-	-	37.810.000
Queen Bomonti	6.210.000	-	-	-	6.210.000
Finansşehir Palace	35.335.000	-	-	-	35.335.000
Altınoran	54.550.000	-	-	-	54.550.000
Toplam	2.494.843.787	18.140.191	(337.540.259)	1.765.823.715	3.941.267.434

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 1.204.950 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2021: 1.564.914.886 TL). Bu davaların 30 Eylül 2022 itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Takyidatlar:

Grup' in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş 12.576.855.375 TL ipotek bulunmaktadır.

Verilen teminatlar:

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup dışı 3. taraflara verilen teminat mektubu ve senedi tutarı 205.967.772 TL'dir.

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak – 30 Eylül 2022 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01 Ocak- 30 Eylül 2022	01 Temmuz- 30 Eylül 2022	01 Ocak- 30 Eylül 2021	01 Temmuz- 30 Eylül 2021
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	1.500.000.000	1.500.000.000	873.193.432	873.193.432
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(969.807.375)	(1.219.740.341)	1.379.123.858	1.324.052.289
Pay başına (kayıp) / kazanç	(0,6465)	(0,8132)	1,5794	0,1818

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	354.691.888	1.108.066.447
Yükümlülükler	(4.056.024.839)	(4.366.583.530)
Net bilanço pozisyonu	(3.701.332.951)	(3.258.517.083)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	5.399.454	14.205.844	-	354.675.849
Ticari Alacaklar	868	-	-	16.039
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	5.400.322	14.205.844	-	354.691.888
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(146.280)	(314.519)	(528)	(8.482.088)
Finansal yükümlülükler	(15.055.738)	(15.178.390)	-	(556.998.745)
Diğer	(260.676)	-	-	(4.859.522)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(2.894.261)
Finansal yükümlülükler	(91.922.589)	(96.855.870)	-	(3.482.790.223)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(107.481.748)	(112.408.779)	(528)	(4.056.024.839)
Net Bilanço Pozisyonu	(102.081.426)	(98.202.935)	(528)	(3.701.332.951)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	41.141.794	35.554.707	-	726.654.309
Ticari Alacaklar	8.068	2.002.113	-	20.821.134
Diğer	-	110.000	-	1.140.095
Toplam Varlıklar	41.149.862	37.666.820	-	748.615.538
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(275.528)	(15.282.355)	(528)	(160.798.850)
Finansal yükümlülükler	(12.151.006)	(35.183.821)	-	(470.439.652)
Diğer	(1.600)	(2.738.774)	-	(28.399.948)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(96.465)	(60.000)	-	(1.461.617)
Finansal yükümlülükler	(100.227.731)	(238.671.651)	-	(3.346.214.767)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(112.752.330)	(291.936.600)	(528)	(4.007.314.835)
Net Bilanço Pozisyonu	(71.602.468)	(254.269.780)	(528)	(3.258.699.297)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Amerikan Doları Karşısında	(1.886.260.590)	(891.885.547)
Avro Karşısında	(1.775.410.862)	(2.366.621.987)
GBP Karşısında	(10.865)	(9.547)
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.661.682.317)	(3.258.517.081)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

30 Eylül 2022	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(188.626.059)	188.626.059	(188.626.059)	188.626.059
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(188.626.059)	188.626.059	(188.626.059)	188.626.059
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(177.541.086)	177.541.086	(177.541.086)	177.541.086
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(177.541.086)	177.541.086	(177.541.086)	177.541.086
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(1.087)	1.087	(1.087)	1.087
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(1.087)	1.087	(1.087)	1.087
TOPLAM (3 + 6 +9)	(366.168.232)	366.168.232	(366.168.232)	366.168.232

31 Aralık 2021	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(89.188.555)	89.188.555	(89.188.555)	89.188.555
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(236.662.199)	236.662.199	(236.662.199)	236.662.199
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(955)	955	(955)	955
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(955)	955	(955)	955
TOPLAM (3 + 6 +9)	(325.851.709)	325.851.709	(325.851.709)	325.851.709

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 9 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in Bağlı Ortaklıklarından Kızılbük GYO A.Ş.'nin Muğla ili, Marmaris İlçesi, Kızılkum Mevkii, 1598 ve 2518 no.lu parsellerdeki Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projesi ile ilgili olarak Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan ÇED başvuru dosyası, Bakanlık tarafından Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği'nin 8. maddesi doğrultusunda incelenmiş, yapılan başvurumuzun ÇED genel formatına uygun hazırlandığı bakanlık yetkililerince kabul edilmiş ve projeye ilişkin ÇED süreci başlatılmıştır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projesi ile ilgili olarak Muğla 3. İdare Mahkemesi Muğla Valiliği' nin vermiş olduğu "ÇED Raporu Gerekli Değildir" kararını iptal etmiştir. Mahkeme tarafından verilen karar, Şirket tarafından tebliğ alınmasının ardından 04.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyu ile paylaşılmıştır. İlgili mahkeme kararı için Şirket ve Muğla Valiliği tarafından 05.08.2022 tarihinde Danıştay' a temyiz başvurusu yapılmıştır.

Kızılbük GYO A.Ş. tarafından tarafından Danıştay nezdinde takip edilen temyiz süreci ve Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı' na yapılan ÇED Raporu başvurusu sonuçlanıncaya kadar herhangi bir söylenti veya yanlış yorumlamalara mahâl vermemek adına, "Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort" projesinin inşaat faaliyetleri geçici olarak Şirket yönetiminin kendi isteğiyle durdurulmuş olup konu 08.08.2022 tarihinde KAP' ta kamuoyuyla paylaşılmıştır.

Temyiz kararının Kızılbük GYO A.Ş.'nin lehine sonuçlanmasına veya ÇED Raporu' nun onaylanmasına (hangisi önce gerçekleşirse) müteakip proje inşaatına devam edilecektir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	415.638.897	742.152.173
B	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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.862.858.783	6.508.389.415
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.585.889.994 -	1.581.717.665 -
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.649.269.705	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.982.803.439	4.585.089.802
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	10.476.386
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.277.779.586	4.269.825.379
D	Diğer Kaynaklar		1.378.210.294	1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.649.269.705	10.201.036.321

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.218.919	55.800.413
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	281.581.958	281.581.958
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	205.967.772	212.634.374
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	415.638.897	520.978.077

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2022 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	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	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	71,12%	63,80%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	20,74%	22,78%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	2,92%	2,76%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	158,62%	112,61%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,09%	0,55%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	4,31%	5,11%

Burada yer alan 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 Tebliği”nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.