

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 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..	6-32
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-15
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	16-17
NOT 4 MADDİ VE MADDİ ÖLMİYAN DURAN VARLIKLAR	17-18
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	20
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	21-23
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-25
NOT 10 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26
NOT 11 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27-29
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	30-32

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		17.608.546.917	15.768.163.149
Nakit Ve Nakit Benzerleri		55.285.889	128.682.228
Ticari Alacaklar		1.823.231.627	3.214.756.473
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		701.845.047	1.525.179.163
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	1.121.386.580	1.689.577.310
Diğer Alacaklar		5.467.611	6.849.574
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.467.611	6.849.574
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	-
Stoklar	3	11.417.504.096	9.278.779.485
Peşin Ödenmiş Giderler	3	3.363.246.488	2.202.536.672
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		3.338.508.613	2.179.846.836
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	24.737.875	22.689.836
Diğer Dönen Varlıklar		943.811.206	936.558.717
Ara Toplam		17.608.546.917	15.768.163.149
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		62.657.849.153	61.399.900.178
Ticari Alacaklar		830.464.800	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	830.464.800	-
Diğer Alacaklar		3.396.383	4.343.174
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.396.383	4.343.174
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	12.945.201.187	12.693.066.007
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		192.928.480	127.315.503
Kiralama Hakkı Varlıklar		53.086.927	54.202.351
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	48.536.614.225	48.442.024.701
Maddi Duran Varlıklar	4	82.661.101	71.721.499
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	9.970.815	7.226.943
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.161.088	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		1.364.147	-
TOPLAM VARLIKLAR		80.266.396.070	77.168.063.327

İlişikteki Dipnotlar Ara Dönem Özet Konsolide Finansal Tabloların Ayrılmaz Bir Parçasını Oluştururlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.079.846.496	4.251.873.826
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	31.246.519	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	2.520.362.978	1.886.570.788
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.278.659.249	1.686.716.199
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	241.703.729	199.854.589
Ticari Borçlar		2.020.980.217	1.416.719.710
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.979.157.059	1.300.068.783
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	41.823.158	116.650.927
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		34.470.361	25.831.795
Diğer Borçlar		512.173.628	19.445.401
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.604.728	12.319.943
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	502.568.900	7.125.458
Ertelenmiş Gelirler		886.327.194	758.442.980
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		886.327.194	758.442.980
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		34.197.364	34.818.372
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		30.835.201	30.601.225
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.362.163	4.217.147
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.088.235	110.044.780
Uzun Vadeli Yükümlülükler		17.090.845.491	16.705.276.044
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.534.170.493	5.124.301.553
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.868.360.486	4.712.614.256
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	665.810.007	411.687.297
Uzun Vadeli Karşılıklar		12.488.786	23.012.048
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		12.488.786	23.012.048
Diğer Borçlar		326.490.779	285.181.726
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		326.490.779	285.181.726
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.285.148.201	2.320.531.471
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		366.470.102	1.020.427.470
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.918.678.099	1.300.104.001
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.932.547.232	8.952.249.246
ÖZKAYNAKLAR		57.095.704.083	56.210.913.457
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		50.047.862.792	49.181.348.494
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye düzeltmesi Olumlu Farkları		16.511.887.607	16.511.887.607
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(226.743.389)	(226.743.389)
Geri Alınmış Paylar (-)		(10.099.099)	(10.099.099)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.077.368.161	3.077.368.161
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(9.335.138)	(15.693.441)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(9.335.138)	(15.693.441)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.912.563.492	1.826.356.217
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		23.932.065.163	17.454.384.694
Net Dönem Karı / (Zararı)		860.155.995	6.563.887.744
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		7.047.841.291	7.029.564.963
TOPLAM KAYNAKLAR		80.266.396.070	77.168.063.327

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz- 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30.09.2024
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	3.316.316.923	3.425.811.652	655.364.275	651.347.175
Satışların Maliyeti (-)	(1.637.854.476)	(2.496.225.660)	(304.724.828)	(452.737.679)
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.678.462.447	929.585.992	350.639.447	198.609.496
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(389.308.766)	(594.698.975)	(142.132.343)	(330.110.116)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(443.329.414)	(379.185.378)	(143.614.577)	(105.166.354)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	393.891.970	945.687.957	31.160.846	711.135.457
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(170.572.976)	(112.826.514)	92.850.812	6.657.770
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.069.143.261	788.563.082	188.904.185	481.126.253
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23.650.964	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	7.704.079	13.295.047	(1.995.325)	(1.307.082)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.100.498.304	801.858.129	186.908.860	479.819.171
Finansal Gelirler	89.224.295	8.162.665	51.137.268	4.514.568
Finansal Giderler (-)	(2.134.683.247)	(1.696.819.872)	(650.377.501)	(291.887.502)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	3.614.569.829	1.930.548.048	1.079.938.625	(545.260.750)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	2.669.609.181	1.043.748.970	667.607.252	(352.814.513)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(1.791.184.223)	-	(702.723.835)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(1.791.184.223)	-	(702.723.835)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	878.424.958	1.043.748.970	(35.116.583)	(352.814.513)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	878.424.958	1.043.748.970	(35.116.583)	(352.814.513)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18.268.963	203.080.075	(21.714.440)	(39.109.704)
Ana Ortaklık Payları	860.155.995	840.668.895	(13.402.143)	(313.704.809)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,2150	0,2102	(0,0034)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	6.365.668	(5.642.450)	4.728.939	286.200
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	6.365.668	(5.642.450)	4.728.939	286.200
DİĞER KAPSAMLI GELİR	6.365.668	(5.642.450)	4.728.939	286.200
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	884.790.626	1.038.106.520	(30.387.644)	(352.528.313)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18.276.328	202.739.172	(21.870.161)	(39.450.607)
Ana Ortaklık Payları	866.514.298	835.367.348	(8.517.483)	(313.077.706)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı		
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	4.000.000.000	16.511.887.607	(226.743.389)	(10.099.099)	3.077.368.161	(15.693.441)	1.826.356.217	17.454.384.694	6.563.887.744	49.181.348.494	7.029.564.963	56.210.913.457
Transferler	-	-	-	-	-	-	86.207.275	6.477.680.469	(6.563.887.744)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	6.358.303	-	-	860.155.995	866.514.298	18.276.328	884.790.626
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	6.358.303	-	-	-	6.358.303	7.365	6.365.668
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	860.155.995	860.155.995	18.268.963	878.424.958
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	16.511.887.607	(226.743.389)	(10.099.099)	3.077.368.161	(9.335.138)	1.912.563.492	23.932.065.163	860.155.995	50.047.862.792	7.047.841.291	57.095.704.083

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı		
1 Ocak 2024 (Dönem Başı)	1.500.000.000	15.843.908.169	(226.743.388)	(10.099.099)	3.077.368.161	(12.717.955)	1.600.587.473	22.092.193.542	2.117.003.213	45.981.500.116	4.804.719.088	50.786.219.204
Transferler	-	-	-	-	-	-	215.433.796	1.901.501.413	(2.117.003.213)	(68.004)	68.004	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.301.547)	-	-	840.668.895	835.367.348	202.739.172	1.038.106.520
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.301.547)	-	-	-	(5.301.547)	(340.903)	(5.642.450)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	840.668.895	840.668.895	203.080.075	1.043.748.970
30 Eylül 2024 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	15.843.908.169	(226.743.388)	(10.099.099)	3.077.368.161	(18.019.502)	1.816.021.269	23.993.694.955	840.668.895	46.816.799.460	5.007.526.264	51.824.325.724

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(76.162.037)	1.215.140.782
Dönem Karı/zararı	878.424.958	1.043.748.970
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	886.063.577	1.351.233.944
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.260.532.593	1.688.657.206
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	31.062.034	18.762.242
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(10.523.262)	5.117.529
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(10.523.262)	5.117.529
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(7.704.079)	(13.295.047)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(2.178.487.932)	(348.007.986)
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	1.791.184.223	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.838.116.345)	(1.178.309.592)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	561.060.046	600.962.910
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	604.260.507	265.127.602
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(2.390.859.791)	(262.673.564)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(1.162.870.904)	(1.130.816.364)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	92.500.944	(1.398.230.928)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	457.792.853	747.320.752
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(73.627.810)	1.216.673.322
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(2.534.227)	(1.532.540)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(90.000.002)	(471.824.180)
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri	23.650.964	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(33.590.968)	(14.524.275)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	765.589.354	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(845.649.352)	(457.299.905)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	118.854.728	(1.066.493.813)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	12.822.725.064	1.069.283.099
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(11.449.323.813)	(447.119.706)
Ödenen faizler	(1.254.546.523)	(1.688.657.206)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(47.307.311)	(323.177.211)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(26.089.028)	(173.945.714)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(73.396.339)	(497.122.925)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	128.682.228	659.010.027
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	55.285.889	161.887.102

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 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 birleşilmesine 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 birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

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

Grup'un 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 266 kişidir. (31 Aralık 2024: 205 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 7 Kasım 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

30 Eylül 2025 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

Faaliyet Konusu

Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. ("Azer Ziraat")	Karma çiftçilik.
Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılbük GYO")	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü")	Devre tatil projesi geliştirme
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara Gayrimenkul")	Gayrimenkul alım-satımı

	<u>30 Eylül 2025</u>		<u>31 Aralık 2024</u>	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Azer Ziraat	-	-	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgölü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sinpaş CO.

Suudi Arabistan Krallığı'nın nitelikli konut üretimi ve vatandaşlarına uygun vade oranları ile konut sahibi yapmak üzere başlattığı imar çalışmaları kapsamında Türk inşaat sektörüne yaptığı davet ile yapılan karşılıklı görüşmeler sonucunda Suudi Arabistan Krallığı yasalarına göre Sinpaş CO. isimli firmanın yasal kuruluş çalışmaları tamamlanmıştır. Sinpaş CO. Suudi Arabistan Krallığı'nda belirli gayrimenkullere yatırım yapmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir. Sinpaş GYO, Sinpaş CO.'nun sermayesinin %100'üne sahiptir.

Azer Ziraat

Şirket, İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır. Şirketimiz işbu devir alma nedeniyle herhangi bir ödeme yapmayacak, devir bedeli bahse konu sözleşme ve ek protokoller uyarınca karşı tarafın Şirketimize olan borç ve yükümlülüklerine mahsup edilecektir. Öte yandan bahse konu sözleşme ve ek protokollerdeki borç ve yükümlülüklerin 06.08.2023 tarihine kadar tam olarak ifa edilmesi halinde, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'nin paylarını geri alması konusunda karşı tarafa vefa hakkı verilmiştir. Vefa hakkının kullanılmaması sebebiyle şirketin kontrolü Sinpaş GYO'ya geçmiştir. Şirket, Azer Ziraat'ı 30.06.2025 tarihinde devretmiştir.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Kızılbük GYO'nun Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Güney Marmara Gayrimenkul

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek amacıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul'ün tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır. Şirket, Güney Marmara Gayrimenkul'ün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

Kızılbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır. Şirket, Kızılbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İştirakler

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

İştirakler

Faaliyet Konusu

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

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

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.

TMS' ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 konsolide 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, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruluş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide 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 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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 tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Grup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") uygun olarak hazırlanmış olduğu konsolide finansal tablolarında UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Grup'un TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve makina teçhizat 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 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25429
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

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 30 Eylül 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2025 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 30 Eylül 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide 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 konsolide 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 30.09.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 30.09.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2025-30.09.2025 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-30.09.2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide 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 konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un 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 konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un 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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18’de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Grup TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme 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 sınırsız sorumluluk doğurmayan 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 TFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Grup TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Grup TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Grup TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Grup, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.727.311.692	2.150.762.640
Tamamlanan konutlar (**)	6.151.750.121	5.389.986.441
Devremülkler (Kızılbük)(****)	2.538.442.283	1.738.030.404
Toplam	11.417.504.096	9.278.779.485

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	7.979.719.350	7.737.744.146
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	4.965.481.837	4.955.321.861
Toplam	12.945.201.187	12.693.066.007

(*) şirket'in, 30 Eylül 2025 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.

(**) şirket'in, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

(****) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	3.360.681.635	2.201.319.884
Gelecek aylara ait giderler	2.564.853	1.216.788
Toplam	3.363.246.488	2.202.536.672

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsa alımı için verilen avanslar	103.029.830	64.968.866
Konut projeleri için hakediş avansları	748.925.008	744.061.128
İlişkili taraflara verilen avanslar	24.737.875	22.689.836
Diğer avanslar	2.483.988.922	1.369.600.054
Toplam	3.360.681.635	2.201.319.884

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	2.161.088	-
Toplam	2.161.088	-

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar:		
Banka kredileri	31.246.519	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	241.703.729	199.854.589
Banka kredileri	2.260.889.164	1.677.924.742
Kiralama Yükümlülükleri	17.770.085	8.791.457
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	665.810.007	411.687.297
Banka kredileri	4.845.196.359	4.677.037.019
Kiralama Yükümlülükleri	23.164.127	35.577.237
Toplam finansal borçlanmalar	8.085.779.990	7.010.872.341

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	635.433.785	57.792.726
Alımlar	29.323.997	4.270.053
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	664.757.782	62.062.779
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(563.712.286)	(50.565.783)
Dönem gideri	(18.384.395)	(1.526.181)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(582.096.681)	(52.091.964)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	82.661.101	9.970.815

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	625.489.428	56.604.567
Alımlar	13.278.565	1.245.710
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	638.767.993	57.850.277
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(546.249.279)	(48.724.783)
Dönem gideri	(17.400.573)	(1.361.669)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(563.649.852)	(50.086.452)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	75.118.141	7.763.825

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2025
I Tower	327.677.272	53.378.668	-	-	-	381.055.940
Ege Boyu	94.091.005	-	-	-	-	94.091.005
Aquacity	119.247.671	-	-	-	-	119.247.671
İncek Life	6.503.524	-	-	-	-	6.503.524
İncek Blue	233.271.125	-	-	-	-	233.271.125
Bursa Modern	230.360.218	-	-	-	-	230.360.218
İstanbul Sarayları	178.729.637	-	-	-	-	178.729.637
Gop Bina	163.597.811	-	-	-	-	163.597.811
Ege Yakası	52.341.767	-	-	-	-	52.341.767
Aydos Counrty	403.160.798	-	-	-	-	403.160.798
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	751.059.829	-	(751.059.829)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.229.209.961	-	-	-	-	1.229.209.961
Ankara Güneypark Arazi	9.217.573.163	-	-	-	-	9.217.573.163
Gop Avm Arsası	2.865.453.985	-	-	-	-	2.865.453.985
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.409.777.005	-	-	-	-	3.409.777.005
Beykoz Arsa	3.838.145.386	-	-	-	-	3.838.145.386
Halkalı Arsa	75.109.260	-	-	-	-	75.109.260
Çankaya Ege Vadisi	484.590.941	-	-	-	-	484.590.941
Queen Bomonti	155.304.407	-	-	-	-	155.304.407
Alacaatlı Arsa	90.153.143	-	-	-	-	90.153.143
Ankara Polatlı Yenidoğan	602.300.338	-	-	-	-	602.300.338
Metrolife	1.051.858.225	-	-	-	-	1.051.858.225
Sinpaş Park	51.372.196	-	-	-	-	51.372.196
Sinpaş Kızılbüyük Thermal Wellness Resort Projesi(*)	22.811.136.034	792.270.685	-	-	-	23.603.406.719
Toplam	48.442.024.701	845.649.353	(751.059.829)	-	-	48.536.614.225

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2024
I Tower	425.117.455	-	-	-	-	425.117.455
Ege Boyu	110.114.023	-	-	-	-	110.114.023
İncek Life	5.804.053	-	-	-	-	5.804.053
İncek Blue	248.303.184	-	-	-	-	248.303.184
Bursa Modern	256.521.034	-	-	-	-	256.521.034
İstanbul Sarayları	193.136.429	-	-	-	-	193.136.429
Gop Bina	175.860.090	-	-	-	-	175.860.090
Ege Yakası	51.928.618	-	-	-	-	51.928.618
Aydos Counrty	459.787.845	-	-	-	-	459.787.845
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	761.957.528	-	-	-	-	761.957.528
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.305.189.365	-	-	-	-	1.305.189.365
Ankara Güneypark Arazi	13.007.820.878	-	-	-	-	13.007.820.878
Gop Avm Arsası	2.870.697.299	-	-	-	-	2.870.697.299
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.466.980.896	-	-	-	-	3.466.980.896
Beykoz Arsa	3.984.061.354	-	-	-	-	3.984.061.354
Halkalı Arsa	71.764.716	-	-	-	-	71.764.716
Çankaya Ege Vadisi	567.797.559	-	-	-	-	567.797.559
Queen Bomonti	160.177.376	-	-	-	-	160.177.376
Alacaatlı Arsa	88.268.690	-	-	-	-	88.268.690
Ankara Polatlı Yenidoğan	633.827.943	-	-	-	-	633.827.943
Metrolife	934.443.481	-	-	-	-	934.443.481
Sinpaş Park	52.978.962	-	-	-	-	52.978.962
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi(*)	14.221.324.315	457.299.905	-	-	6.463.331.140	21.141.955.360
Toplam	44.053.863.093	457.299.905	-	-	6.463.331.140	50.974.494.138

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 3.362.163 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 4.217.147 TL)

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 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:

Grup' un 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. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2024 : İpoteklidir).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

1 Ocak – 30 Eylül 2025 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Nisan- 30 Eylül 2025	1 Nisan- 30 Eylül 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	860.155.995	840.668.895	(13.402.143)	(313.704.809)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,2150	0,2102	(0,0034)	(0,0784)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	223.274.768	236.040.063
Yükümlülükler	(5.575.746.739)	(2.886.730.485)
Net bilanço pozisyonu	(5.352.471.971)	(2.650.690.422)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	16.002	41.312	-	2.673.766
Ticari Alacaklar	1.246	-	-	51.707
Diğer	1.048.425	3.639.239	-	220.549.295
Toplam Varlıklar	1.065.673	3.680.551	-	223.274.768
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(113.624)	(326.978)	(528)	(20.651.362)
Finansal yükümlülükler	(12.168.508)	(18.610.442)	-	(1.410.332.534)
Diğer	(8.644.596)	2.002.113	-	(261.338.310)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(55.702.749)	(32.197.039)	-	(3.877.893.293)
Diğer	(97.137)	(30.838)	-	(5.531.240)
Toplam Yükümlülükler	(76.726.614)	(49.163.184)	(528)	(5.575.746.739)
Net Bilanço Pozisyonu	(75.660.941)	(45.482.633)	(528)	(5.352.471.971)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	8.080	2.072	-	452.475
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	61.894.284
Diğer	1.171.636	2.645.678	-	173.693.304
Toplam Varlıklar	2.240.708	2.973.641	-	236.040.063
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.027.085)	(1.968.863)	-	(136.114.997)
Finansal yükümlülükler	(2.170.843)	(2.885.195)	-	(228.877.251)
Diğer	-	(770.000)	-	(35.486.580)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(56.272.682)	(2.165)	-	(2.486.251.657)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(59.470.610)	(5.626.223)	-	(2.886.730.485)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.229.902)	(2.652.582)	-	(2.650.690.422)

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 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Eylül 2025	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 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(313.980.801)	313.980.801	(313.980.801)	313.980.801
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(313.980.801)	313.980.801	(313.980.801)	313.980.801
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(221.263.457)	221.263.457	(221.263.457)	221.263.457
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(221.263.457)	221.263.457	(221.263.457)	221.263.457
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(2.939)	2.939	(2.939)	2.939
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(2.939)	2.939	(2.939)	2.939
TOPLAM (3 + 6 +9)	(535.247.197)	535.247.197	(535.247.197)	535.247.197

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(252.844.227)	252.844.227	(252.844.227)	252.844.227
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(252.844.227)	252.844.227	(252.844.227)	252.844.227
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(12.224.816)	12.224.816	(12.224.816)	12.224.816
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(12.224.816)	12.224.816	(12.224.816)	12.224.816
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(265.069.043)	265.069.043	(265.069.043)	265.069.043

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

30 Eylül 2025	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.062.507.443	-	-	-	-	-	241.703.729	-	1.918.678.099	665.810.007
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	19.285.822	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	611.532	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	22.386.685	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	132.062	6.854.221	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	24.650.730	-	-	-	-	-	-	830.464.800	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.232.780	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	279.440	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	1.277.471	-	-	10.377.940	502.568.900	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	2.031.672	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	5.319.991	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	616.162	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.381.941	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş	15.585.766	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	360.000	-	-	-	-	-	-
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	55.255	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	1.121.386.580	-	24.737.875	41.823.158	502.568.900	-	241.703.729	830.464.800	1.918.678.099	665.810.007

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.661.040.149	-	-	-	-	-	199.854.589	-	1.300.104.001	411.687.297
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	49.405	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	15.363.103	205.704	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	445.244	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	21.151.885	-	-	7.238.151	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.075.199	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	6.983.431	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Real Estate	22.696	-	-	1.185.013	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	227.592	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	107.074.957	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	6.251.534	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	102.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	50.312	-	-	-	-	-	-
Meç	-	-	-	451.546	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	7.125.458	-	-	-	-	-
Toplam	1.689.577.310	-	22.689.836	116.650.927	7.125.458	-	199.854.589	-	1.300.104.001	411.687.297

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 30 Eylül 2025 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	30.09.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	3.770.793.651
Ertelenmiş Gelirler	(244.635.855)
Finansal Yatırımlar	(19.276.992)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.912.740.835
Maddi Duran Varlıklar	6.970.727
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.420.796
Stoklar	576.295.461
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	83.720.836
Kiralama Hakkı Varlıkları	6.525.061
Peşin Ödenmiş Giderler	193.434.780
Diğer Dönen Varlıklar	6.189.434
Sermaye	1.454.107.721
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(354.141.666)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	3.189.051
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(585.040.369)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.792.330
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.894.287.458)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	45.969.943
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.425.180.984)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(156.223.822)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	3.614.569.829

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Şirket tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 16 Ekim 2025 tarihinde, yaptığı açıklama aşağıdaki gibidir:

"Bağlı ortaklığımız, Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin %14,20'sine tekabül eden, şirketimiz Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Şirket sermayesinde sahip olduğu 170.400.000 TL nominal değerli (B) grubu payların, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi ve akabinde borsada satışa konu edilmesi amacıyla VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 27. maddesi çerçevesinde hazırlanan Pay Satış Bilgi Formu'nun onaylanması talebimiz, Sermaye Piyasası Kurulunun 09.10.2025 tarihli ve 54/1857 sayılı toplantısında olumlu karşılanmıştır.

Söz konusu karar, 2025/53 sayılı SPK Bülteni ile kamuya duyurulmuş olup, E-12233903-340.10-79647 sayılı yazı ile 16.10.2025 tarihinde - bugün - şirketimize iletilmiştir."

- 2- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 6 Ekim 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak belirlenmesine yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişikliğe ilişkin Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurumuz, Kurul tarafından uygun bulunmuştur.

Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak artırılmasına yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişiklik, Şirketimizin 14 Ağustos 2025 Perşembe günü saat 10:00'da gerçekleştirilen 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.

Şirketimizin 14 Ağustos 2025 Perşembe günü saat 10:00'da, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş/İstanbul adresinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararlar, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 06.10.2025 tarihinde tescil edilmiş olup, 11431 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

- 3- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 8 Ekim 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

"Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 08.10.2025 tarihinde Şirket merkezinde toplanarak;

1- Şirketimizin 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.291.550.265,90 TL' si sermaye düzeltilmesi olumlu farklarından ve 1.508.449.734,10 TL' sinin ise olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.800.000.000 adet pay karşılığı 2.800.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına,

2- Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) grubu paylar karşılığında (A) grubu ve (B) grubu paylar karşılığında (B) grubu pay çıkartılmasına,

3- Sermaye artırımında ihraç edilecek payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem görmeyen" nitelikte, "borsada işlem gören" nitelikte olan paylar karşılığında "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4- Sermayeye ilave edilecek 2.800.000.000 TL'yi temsil eden payların tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına,

5- Sermaye artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine, toplantıya katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 4- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 14 Ekim 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının iptali istemiyle Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/847 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda projenin çevresel etkilerinin yürürlükteki mevzuat çerçevesinde kapsamlı şekilde incelendiği, raporda eksiklik bulunmadığı, çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin öngörüldüğü" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/2992 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 06.05.2025 tarihli Muğla 3. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4475 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı kesinleşmiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 5- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 15 Ekim 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının başka tarafların itirazıyla iptali istemiyle Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2024/534 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda bir eksiklik bulunmadığı, ÇED raporunun yeterli ve uygun olduğu, yapılan incelemelerin, hesaplamaların ve değerlendirmelerin yeterli düzeyde veri, bilgi ve belgeye dayandırıldığı, projenin çevreye olabilecek kümülatif etkilerinin kapsamlı bir şekilde incelendiği ve çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin raporda yer aldığı" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/4108 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 25.06.2025 tarihli Muğla 2. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4477 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı Danıştay 4. İdaresi tarafından onanmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur"

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 6- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 17 Ekim 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

"Marmaris'te yer alan projemizle ilgili Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Olumlu" kararının başka tarafların itirazıyla iptali istemiyle Muğla 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/697 esas sayılı dosyası üzerinden açılan davada; Mahkeme, "ÇED raporunda bir eksiklik bulunmadığı, ÇED raporunun yeterli ve uygun olduğu, yapılan incelemelerin, hesaplamaların ve değerlendirmelerin yeterli düzeyde veri, bilgi ve belgeye dayandırıldığı, projenin çevreye olabilecek kümülatif etkilerinin kapsamlı bir şekilde incelendiği ve çevreye olabilecek olumsuz etkilerin minimize edilmesi için gerekli önlemlerin raporda yer aldığı" gerekçesiyle davanın reddine karar vermiş idi.

Söz konusu kararın, davacılar tarafından temyiz edilmesi üzerine dosya Danıştay Dördüncü Dairesi'nin 2025/2890 esas sayılı dosyasında incelenmiş; Danıştay, 28.03.2025 tarihli Muğla 3. İdare Mahkemesi kararının usul ve hukuka uygun olduğu kanaatine vararak, 2025/4475 sayılı kararı ile onanmasına kesin olarak karar vermiştir.

Bu kararla birlikte, projemizle ilgili olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın "ÇED Olumlu" kararı Danıştay 4. İdaresi tarafından onanmıştır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	678.764	295.299
(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)	46.397.927.428	45.598.057.087
İştirakler	Md.24/(b)	9.285.243.700	9.219.630.723
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	235.178.380	-
Diğer Varlıklar		2.897.040.189	2.857.853.217
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	58.816.068.461	57.675.836.326
Finansal Borçlar	Md.31	4.372.428.703	4.900.115.867
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	21.628.933	29.251.815
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	763.262.962	527.898.691
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	7.121.444
Özkaynaklar	Md.31	45.900.219.996	45.100.748.688
Diğer Kaynaklar		7.758.527.867	7.110.699.821
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	58.816.068.461	57.675.836.326

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	678.764	295.299
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	7.978.003.867	7.736.028.663
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	43.393.540.553	29.649.131.851
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	78,89%	79,06%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,79%	15,99%
(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	13,56%	13,41%
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	105,77%	77,86%
(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%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 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.