

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL BİLANÇO	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU....	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-28
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-13
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	19-20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	20-22
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23-24
NOT 10 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	25
NOT 11 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	26-28

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel 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.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		11.008.335.198	10.296.687.059
Nakit ve Nakit Benzerleri		12.909.939	121.519.873
Ticari Alacaklar		757.196.220	1.430.957.756
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		583.216.142	1.385.751.673
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	173.980.078	45.206.083
Diğer Alacaklar		240.620.561	6.826.021
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.442.181	6.826.021
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	235.178.380	-
Stoklar	3	8.796.325.379	7.540.749.081
Peşin Ödenmiş Giderler	3	877.412.626	832.847.958
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		852.663.293	810.158.122
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	24.749.333	22.689.836
Diğer Dönen Varlıklar		323.870.473	363.786.370
Ara Toplam		11.008.335.198	10.296.687.059
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		47.807.733.263	47.379.149.267
Ticari Alacaklar		830.464.800	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	830.464.800	-
Diğer Alacaklar		3.243.762	4.151.742
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.243.762	4.151.742
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	12.668.394.543	12.426.419.339
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		192.928.480	127.315.503
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		9.092.315.220	9.092.315.220
Kiralama Hakkı Varlıkları		33.713.494	38.208.627
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	24.933.207.506	25.630.888.667
Maddi Duran Varlıklar	4	47.121.704	53.897.469
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	4.639.773	5.952.700
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.703.981	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		58.816.068.461	57.675.836.326

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Bireysel 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.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.601.346.270	2.447.136.730
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.322.497.123	910.429.305
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.225.044.168	794.217.911
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	97.452.955	116.211.394
Ticari Borçlar		1.465.721.244	727.786.232
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.439.351.879	724.450.404
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	26.369.365	3.335.828
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		19.944.071	20.240.762
Diğer Borçlar		9.604.728	19.441.387
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.604.728	12.319.943
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	-	7.121.444
Ertelenmiş Gelirler	3	735.088.284	716.713.334
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		735.088.284	716.713.334
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		27.289.763	28.077.711
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		24.142.310	24.129.874
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6	3.147.453	3.947.837
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.201.057	24.447.999
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.314.502.195	10.127.950.908
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.834.823.475	4.546.837.068
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.169.013.468	4.135.149.771
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	665.810.007	411.687.297
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.082.930	18.822.434
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		9.082.930	18.822.434
Diğer Borçlar		155.838.513	132.889.600
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		155.838.513	132.889.600
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	1.567.605.357	2.216.921.181
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		344.130.827	998.181.970
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.223.474.530	1.218.739.211
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.747.151.920	3.212.480.625
ÖZKAYNAKLAR		45.900.219.996	45.100.748.688
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		45.900.219.996	45.100.748.688
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		16.511.887.608	16.511.887.608
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)		(9.043.385)	(15.387.890)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(9.043.385)	(15.387.890)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.735.145.533	1.735.145.533
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		19.801.834.375	19.186.638.461
Net Dönem Karı / (Zararı)		793.126.803	615.195.914
TOPLAM KAYNAKLAR		58.816.068.461	57.675.836.326

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel 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.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılat		2.198.594.114	577.285.189	3.425.811.652	651.347.175
Satışların Maliyeti (-)		(1.552.955.379)	(340.408.628)	(2.496.225.660)	(452.737.679)
BRÜT KAR / (ZARAR)		645.638.735	236.876.561	929.585.992	198.609.496
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(176.873.944)	(50.194.539)	(238.561.527)	(91.312.708)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(353.842.026)	(107.462.180)	(273.061.848)	(74.551.017)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		269.220.507	(22.393.957)	206.433.983	78.515.787
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(128.260.470)	90.930.094	(63.085.294)	15.791.204
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		255.882.802	147.755.979	561.311.306	127.052.762
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		23.650.964	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		7.704.079	(1.995.325)	13.295.047	(1.307.082)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		287.237.845	145.760.654	574.606.353	125.745.680
Finansal Gelirler		9.787.973	654.057	5.109.366	3.643.115
Finansal Giderler (-)		(976.554.278)	(230.858.020)	(1.581.114.290)	(204.322.706)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	10	2.655.905.633	659.844.851	1.460.727.596	475.403.166
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.976.377.173	575.401.542	459.329.025	400.469.255
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.183.250.370)	(382.000.766)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.183.250.370)	(382.000.766)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		793.126.803	193.400.776	459.329.025	400.469.255
DÖNEM KARI / (ZARARI)		793.126.803	193.400.776	459.329.025	400.469.255
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,1983	0,0484	0,1148	0,1001
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		6.344.505	5.159.908	(4.940.680)	206.992
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		6.344.505	5.159.908	(4.940.680)	206.992
DİĞER KAPSAMLI GELİR		6.344.505	5.159.908	(4.940.680)	206.992
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		799.471.308	198.560.684	454.388.345	400.676.247

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel 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.)

								Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2025		4.000.000.000	16.511.887.608	-	(10.099.099)	3.077.368.161	(15.387.890)	1.735.145.533	19.186.638.461	615.195.914	45.100.748.688
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	615.195.914	(615.195.914)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	6.344.505	-	-	793.126.803	799.471.308
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	6.344.505	-	-	-	6.344.505
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	793.126.803	793.126.803
30 Eylül 2025		4.000.000.000	16.511.887.608	-	(10.099.099)	3.077.368.161	(9.043.385)	1.735.145.533	19.801.834.375	793.126.803	45.900.219.996

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2024		1.500.000.000	15.843.908.169	-	(10.099.099)	3.077.368.161	(12.440.119)	1.586.012.690	15.412.559.357	8.674.763.602	46.072.072.761
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	8.674.763.602	(8.674.763.602)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.940.680)	-	-	459.329.025	454.388.345
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.940.680)	-	-	-	(4.940.680)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	459.329.025	459.329.025
30 Eylül 2024		1.500.000.000	15.843.908.169	-	(10.099.099)	3.077.368.161	(17.380.799)	1.586.012.690	24.087.322.959	459.329.025	46.526.461.106

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Eylül 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış 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	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30 Eylül 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	95.342.498	474.480.514
Dönem Karı/zararı	793.126.803	459.329.025
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.027.256.692	191.768.000
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	610.448.675	572.706.186
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	17.366.523	13.548.782
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	3.686.360	337.919
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.686.360	337.919
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(7.704.079)	(13.295.047)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(779.791.157)	(381.529.840)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.183.250.370	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.723.255.960)	(175.083.971)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	53.378.668	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(156.703.264)	(185.447.276)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	737.935.012	434.703.223
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.497.551.502)	653.926.151
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(46.268.649)	(1.275.642)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(630.940.874)	(1.706.867.702)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(183.105.351)	629.877.275
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	97.127.535	476.013.054
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.785.037)	(1.532.540)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	731.078.950	(8.326.809)
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	(4.782.700)	(8.326.809)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	765.589.354	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(53.378.668)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(910.394.450)	(647.297.537)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6.536.269.982	344.301.062
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(6.836.215.757)	(418.892.413)
Ödenen faizler	(610.448.675)	(572.706.186)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(83.973.002)	(181.143.832)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(24.636.932)	(122.628.763)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(108.609.934)	(303.772.595)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	121.519.873	464.590.835
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12.909.939	160.818.240

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülmüş, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 149 kişidir. (31 Aralık 2024: 165 kişidir.) Şirket'in 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.

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

Bağlı ortaklıklar

Sinpaş CO.

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. (*)

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (**)

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Karma çiftçilik.

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

(*) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda detayı Not 1'de açıklanan iştirakini ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır.

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS 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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

TMS' ye uygunluk beyanı

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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

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

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

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

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 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. Şirket, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak hazırlamış olduğu finansal tablolarında TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Şirket'in 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 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.

Şirket, 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 BİREYSEL 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, 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

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, 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 BİREYSEL 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.

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

İşletmenin sürekliliği

Şirket 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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyon Esasları

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

Sinpaş CO.

Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. (*)

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (**)

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Karma çiftçilik.

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

(*) 30.06.2025 tarihinde devredildi.

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

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Eylül 2025 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

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 Şirket'in 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. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL 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 Yayınlanan 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.

Şirket TFRS 18’in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

Ağustos 2025’te KGG, 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. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

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

KGG, 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. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri’nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

**30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL 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.

Şirket 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 kalktığından, 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.

Şirket, 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 BİREYSEL 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 değişikliklerin 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 (**)	6.069.013.687	5.389.986.441
Toplam	8.796.325.379	7.540.749.081

Uzun Vadeli Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	7.978.003.867	7.736.028.663
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	4.690.390.676	4.690.390.676
Toplam	12.668.394.543	12.426.419.339

(*) 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.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	876.704.171	831.719.830
Gelecek aylara ait giderler	708.455	1.128.128
Toplam	877.412.626	832.847.958

(*) Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Arsa alımı için verilen avanslar	103.029.830	64.968.866
Konut projeleri için Hakkediş avansları	748.925.008	744.061.128
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	24.749.333	22.689.836
Toplam	876.704.171	831.719.830

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	1.703.981	-
Toplam	1.703.981	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	97.452.955	116.211.394
Banka kredileri	1.221.624.117	791.203.985
Kiralama Yükümlülükleri	3.420.051	3.013.926
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	665.810.007	411.687.297
Banka kredileri	3.150.804.586	4.108.911.882
Kiralama Yükümlülükleri	18.208.882	26.237.889
Toplam finansal borçlanmalar	5.157.320.598	5.457.266.373

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.322.497.123	910.429.305
1-5 yıl	3.664.582.229	4.254.369.883
5 yıl ve üzeri	170.241.246	292.467.185
	5.157.320.598	5.457.266.373

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.221.624.117	791.203.985
1-5 yıl	3.098.441.548	3.912.232.247
5 yıl ve üzeri	52.363.038	196.679.635
Toplam	4.372.428.703	4.900.115.867

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	97.452.955	116.211.394
1-5 yıl	566.140.680	315.899.747
5 yıl ve üzeri	99.669.327	95.787.550
	763.262.962	527.898.691

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	3.420.051	3.013.926
1-5 yıl	18.208.882	26.237.889
5 yıl ve üzeri	-	-
	21.628.933	29.251.815

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

Dönemler itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Eylül 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kıismları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	806.880.443	1.523.248.520
Avro	6,13%	59.483.557	-
ABD Doları	%5,15-%8	456.133.123	2.311.574.955
Toplam finansal borçlanmalar		1.322.497.123	3.834.823.475

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kıismları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	682.990.142	2.061.107.509
Avro	6,13%	132.219.276	-
ABD Doları	%5,15-%8	95.219.887	2.485.729.559
Toplam finansal borçlanmalar		910.429.305	4.546.837.068

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	125.878.731	72.027.761
Gelecek aylara ait gelirler	609.209.553	644.685.573
Toplam	735.088.284	716.713.334

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	1.223.474.530	1.218.739.211
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.223.474.530	1.218.739.211
İlişkili Olmayan Taraf	344.130.827	998.181.970
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	344.130.827	998.181.970
Toplam	1.567.605.357	2.216.921.181

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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	608.218.162	56.391.413
Alımlar	4.782.698	-
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	613.000.860	56.391.413
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(554.320.693)	(50.438.713)
Dönem gideri	(11.558.463)	(1.312.927)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(565.879.156)	(51.751.640)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	47.121.704	4.639.773

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	599.502.254	56.158.147
Alımlar	8.093.544	233.265
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	607.595.798	56.391.412
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(538.313.617)	(48.672.771)
Dönem gideri	(12.240.445)	(1.308.337)
Çıkışlar	-	-
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(550.554.062)	(49.981.108)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	57.041.736	6.410.304

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 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 Cournty	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 Bomoti	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
Toplam	25.630.888.667	53.378.668	(751.059.829)	-	-	24.933.207.506

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 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 Cournty	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
Toplam	29.832.538.778	-	-	-	-	29.832.538.778

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 3.147.453 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 3.947.837 TL)

Pasifte yer almayan taahhütler:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 92.370.753 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 43.301.169.800 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (31.12.2024: 94.083.064 TL tutarında teminat mektubu ve 29.555.046.277 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 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 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 dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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.

	01 Ocak- 30 Eylül 2025	01 Nisan- 30 Eylül 2025	01 Ocak- 30 Eylül 2024	01 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	793.126.803	193.400.776	459.329.025	400.469.255
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1983	0,0484	0,1148	0,1001

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in 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. Şirket'in 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	132.735.844	62.264.675
Yükümlülükler	(3.095.871.625)	(2.720.317.311)
Net bilanço pozisyonu	(2.963.135.781)	(2.658.052.636)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	14.708	1.406	-	678.760
Ticari Alacaklar	868	-	-	36.021
Diğer	1.048.425	1.819.464	-	132.021.063
Toplam Varlıklar	1.064.001	1.820.870	-	132.735.844
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(12.922)	(57.000)	(528)	(3.338.566)
Finansal yükümlülükler	(10.991.583)	(1.222.736)	-	(515.616.647)
Diğer	(8.644.596)	2.002.113	-	(261.338.310)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(55.702.749)	-	-	(2.311.574.959)
Diğer	(96.465)	-	-	(4.003.143)
Toplam Yükümlülükler	(75.448.315)	722.377	(528)	(3.095.871.625)
Net Bilanço Pozisyonu	(74.384.314)	2.543.247	(528)	(2.963.135.781)

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	6.776	1.541	-	370.391
Ticari Alacaklar	1.060.993	325.891	-	61.894.284
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.067.769	327.432	-	62.264.675
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(132.677)	(27.923)	-	(7.148.590)
Finansal yükümlülükler	(2.155.250)	(2.868.939)	-	(227.439.162)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(56.263.123)	-	-	(2.485.729.559)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(58.551.050)	(2.896.862)	-	(2.720.317.311)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.483.281)	(2.569.430)	-	(2.658.052.636)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(308.683.002)	308.683.002	(308.683.002)	308.683.002
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(308.683.002)	308.683.002	(308.683.002)	308.683.002
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	12.372.363	(12.372.363)	12.372.363	(12.372.363)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	12.372.363	(12.372.363)	12.372.363	(12.372.363)
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)	(296.313.578)	296.313.578	(296.313.578)	296.313.578

	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 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(253.963.667)	253.963.667	(253.963.667)	253.963.667
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(253.963.667)	253.963.667	(253.963.667)	253.963.667
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(11.841.597)	11.841.597	(11.841.597)	11.841.597
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(11.841.597)	11.841.597	(11.841.597)	11.841.597
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(265.805.264)	265.805.264	(265.805.264)	265.805.264

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

30.09.2025

	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
İlişkili taraflarla olan bakiyeler										
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	97.452.955	-	1.223.474.530	665.810.007
Kızılbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	1.053.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	19.429.342	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	611.532	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	8.525.672	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	6.854.221	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	24.650.465	-	-	-	-	-	-	830.464.800	-	-
Oswe Real Estate	18.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	279.440	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	10.377.940	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	2.041.272	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	5.319.991	-	-	-	-	-	-	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	125.862.243	235.178.380	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	700	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	616.162	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	3.710.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	24.911	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	15.668.033	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	55.255	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	173.980.078	235.178.380	24.749.333	26.369.365	-	-	97.452.955	830.464.800	1.223.474.530	665.810.007

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

31.12.2024

	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.	-	-	-	-	-	-	116.211.394	-	1.218.739.211	411.687.297
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	49.405	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	15.363.103	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	445.243	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	21.151.885	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.075.199	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	6.925.482	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Rel Estate	22.696	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	227.592	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	2.889.304	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	6.251.534	-	-	-	-	-	-	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	16.698.560	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	102.152	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	2.498	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	25.813	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.281	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	7.121.444	-	-	-	-	-
Toplam	45.206.083	-	22.689.836	3.335.828	7.121.444	-	116.211.394	-	1.218.739.211	411.687.297

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket'in 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	2.657.165.482
Ertelenmiş Gelirler	(92.106.694)
Finansal Yatırımlar	1.843.375.494
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.204.069.155
Maddi Duran Varlıklar	2.131.604
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	126.727
Stoklar	104.369.559
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	83.720.836
Kiralama Hakkı Varlıkları	5.733.496
Diğer Dönen Varlıklar	6.189.434
Sermaye	403.711.865
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(381.662.089)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	3.119.740
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(585.040.369)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.792.330
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.942.365.606)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(1.259.849)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	2.655.905.633

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

"Bağlı ortaklığımız, **Kızılbük 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."**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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.