

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 2026 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..	6-31

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		19.569.023.039	18.551.608.153
Nakit ve Nakit Benzerleri		48.559.378	92.720.817
Finansal Yatırımlar		248.086.158	122.729.963
Ticari Alacaklar		1.542.064.570	1.639.583.270
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		706.891.536	849.235.381
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	835.173.034	790.347.889
Diğer Alacaklar		5.769.323	6.194.001
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.769.323	6.194.001
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	-
Stoklar	3	14.561.898.764	13.057.892.732
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.838.009.954	2.171.760.419
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.743.887.595	1.989.576.255
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	94.122.359	182.184.164
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		59.556	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.324.575.336	1.460.726.951
Ara Toplam		19.569.023.039	18.551.608.153
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		79.346.918.161	78.867.854.439
Ticari Alacaklar		438.870.437	460.390.831
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		194.388	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	438.676.049	460.390.831
Diğer Alacaklar		2.683.776	3.737.386
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.683.776	3.737.386
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	17.075.912.704	16.870.056.209
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		287.663.687	280.936.195
Kiralama Hakkı Varlıklar		72.650.458	87.154.520
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	61.320.061.608	61.041.234.355
Maddi Duran Varlıklar	4	109.026.530	92.673.714
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	17.370.045	11.114.875
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.447.577	1.646.217
Ertelenmiş Vergi Varlığı		20.231.339	18.910.137
TOPLAM VARLIKLAR		98.915.941.200	97.419.462.592

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
8.214.702.543			
7.693.669.321			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	3.607.972.032	3.221.499.637
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.253.895.423	2.974.490.166
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	354.076.609	247.009.471
Ticari Borçlar		2.787.462.725	2.839.066.386
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.731.661.884	2.784.995.748
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	55.800.841	54.070.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		59.811.958	45.169.318
Diğer Borçlar		10.393.775	10.570.861
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.393.775	10.570.861
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.613.904.452	1.333.544.374
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.325.234.613	1.333.544.374
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	288.669.839	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		52.495.288	52.041.641
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		36.456.471	34.392.500
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		16.038.817	17.649.141
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		23.233.474	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		59.428.839	191.777.104
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
24.610.358.590			
24.113.392.969			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.388.375.632	6.395.595.885
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.107.842.298	5.657.509.783
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	280.533.334	738.086.102
Uzun Vadeli Karşılıklar		30.594.267	30.748.498
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		30.594.267	30.748.498
Diğer Borçlar		356.450.240	377.802.518
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		356.450.240	377.802.518
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.450.597.924	2.646.533.785
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		248.681.215	380.327.469
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	2.201.916.709	2.266.206.316
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		16.384.340.527	14.662.712.283
ÖZKAYNAKLAR			
7			
66.090.880.067			
65.612.400.302			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
57.723.814.677			
57.216.049.401			
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		19.554.347.204	19.554.347.204
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(260.263.821)	(260.375.477)
Geri Alınmış Paylar (-)		(11.597.064)	(11.597.064)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.533.823.875	3.533.823.875
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(17.159.535)	(17.368.484)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(17.159.535)	(17.368.484)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.196.247.631	2.196.247.631
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	28.118.334.238	27.481.828.244
Net Dönem Karı / (Zararı)		610.082.149	739.143.472
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
8.367.065.390			
8.396.350.901			
TOPLAM KAYNAKLAR			
98.915.941.200			
97.419.462.592			

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01 Ocak-31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01 Ocak-31 Mart 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		2.716.961.856	1.411.564.527
Satışların Maliyeti (-)		(1.386.193.645)	(696.698.535)
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.330.768.211	714.865.992
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(188.801.237)	(167.981.052)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(189.174.238)	(328.866.593)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		168.820.500	193.742.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(113.101.675)	(171.735.106)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.008.511.561	240.026.056
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		14.794.867	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		6.727.492	5.046.245
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.030.033.920	245.072.301
Finansal Gelirler		18.611.989	35.742.835
Finansal Giderler (-)		(725.911.021)	(887.431.041)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11	2.056.048.386	1.688.091.363
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		2.378.783.274	1.081.475.458
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.741.786.121)	(623.740.028)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(23.233.474)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.718.552.647)	(623.740.028)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		636.997.153	457.735.430
DÖNEM KARI / (ZARARI)		636.997.153	457.735.430
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		26.915.004	49.359.570
Ana Ortaklık Payları		610.082.149	408.375.860
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,1525	0,1021
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		320.474	2.020.543
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		320.474	2.020.543
Diğer Kapsamlı Gelir		320.474	2.020.543
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		637.317.627	459.755.973
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		27.026.529	49.560.901
Ana Ortaklık Payları		610.291.098	410.195.072

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
Bağımsız Denetimden Geçmemiş												
Cari Dönem 1 Ocak 2026	4.000.000.000	19.554.347.204	(260.375.477)	(11.597.064)	3.533.823.875	(17.368.484)	2.196.247.631	27.481.828.244	739.143.472	57.216.049.401	8.396.350.901	65.612.400.302
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	740.252.734	(739.143.472)	1.109.262	(1.109.262)	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	111.656	-	-	-	-	(103.746.740)	-	(103.635.084)	(55.202.778)	(158.837.862)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	208.949	-	-	610.082.149	610.291.098	27.026.529	637.317.627
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	208.949	-	-	-	208.949	111.525	320.474
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	610.082.149	610.082.149	26.915.004	636.997.153
31 Mart 2026	4.000.000.000	19.554.347.204	(260.263.821)	(11.597.064)	3.533.823.875	(17.159.535)	2.196.247.631	28.118.334.238	610.082.149	57.723.814.677	8.367.065.390	66.090.880.067
Bağımsız Denetimden Geçmemiş												
Önceki Dönem 1 Ocak 2025	4.000.000.000	19.554.347.204	(260.375.477)	(11.597.064)	3.533.823.875	(18.021.198)	2.097.253.524	20.043.335.187	7.537.487.256	56.476.253.307	8.072.236.818	64.548.490.125
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	7.537.487.256	(7.537.487.256)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.819.214	-	-	408.375.858	410.195.072	49.560.901	459.755.973
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	1.819.214	-	-	-	1.819.214	201.331	2.020.545
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	408.375.858	408.375.858	49.359.570	457.735.428
31 Mart 2025	4.000.000.000	19.554.347.204	(260.375.477)	(11.597.064)	3.533.823.875	(16.201.984)	2.097.253.524	27.580.822.443	408.375.858	56.886.448.379	8.121.797.719	65.008.246.098

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	560.024.245	276.647.091
Dönem Karı/zararı	636.997.153	457.735.430
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.165.709.348	1.320.010.093
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	138.872.463	215.303.728
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	299.353.475	636.384.478
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	35.367.536	1.541.556
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(154.231)	(2.855.543)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(154.231)	(2.855.543)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(6.727.492)	(5.046.245)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(1.042.788.524)	(149.057.909)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.741.786.121	623.740.028
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.242.682.256)	(1.500.168.201)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	119.039.094	1.168.125.807
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(51.603.661)	581.946.437
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.709.862.527)	(1.741.670.019)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	332.949.105	(518.695.231)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	84.424.217	(833.805.852)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(17.628.484)	(156.069.343)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	560.024.245	277.577.322
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(930.231)
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(400.861.686)	(499.552.399)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları	(125.356.195)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(341.457)	(22.574.473)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	3.663.218	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(278.827.252)	(476.977.926)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(194.864.063)	224.979.655
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	853.964.613	1.271.946.657
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(749.475.201)	(410.582.524)
Ödenen faizler	(299.353.475)	(636.384.478)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(35.701.504)	2.074.347
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(8.459.935)	(13.510.175)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(44.161.439)	(11.435.828)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	92.720.817	147.769.232
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	48.559.378	136.333.404

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 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. 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 ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 2026	%	31 Aralık 2025
Avni Çelik	32,75%	1.309.800.566	37,67%	1.309.800.566
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	9,96%	398.375.146
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	2,55%	101.915.474
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	1,55%	62.068.387
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	0,20%	8.034.710
Sinpaş GYO A.Ş.	0,13%	5.333.336	0,13%	5.333.336
Diğer	52,86%	2.114.472.381	47,94%	2.114.472.381
Nominal sermaye	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu’nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı’nın 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.

Şirket’in 22.08.2025 tarihi itibarıyla kayıtlı sermayesi 20.000.000.000 TL’dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 20.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirket’in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 4.000.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 4.000.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093, 25 TL’si başlangıçta aynı olarak, 535.253.906, 07 TL’si nakden, 3.126.806.568, 68 TL si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL’si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle aynı olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

Sinpaş GYO, 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.

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

Grup'un 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 364 kişidir. (31 Aralık 2025: 280 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 **11 Mayıs 2026** 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:

Bağlı Ortaklık

31 Mart 2026 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 Kuşgözü Gay. Yat. A.Ş. (“Kızılbük Kuşgözü”)

Devre tatil projesi geliştirme

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
 (“Güney Marmara Gayrimenkul”)

Gayrimenkul alım-satımı

(*) 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.

(**) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	<u>31 Mart 2026</u>		<u>31 Aralık 2025</u>	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgözü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

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.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2025 :%65,20'sine 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. Şirket 10.01.2025 tarihinde, 300.000.000 TL olan sermayesini 900.000.000 TL iç kaynaklardan karşılamak suretiyle 1.200.000.000 TL tutarına çıkarmıştır. Şirket, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Kanununun hükümlerine göre 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırarak 6.000.000.000 TL tutarına çıkartmış olup her biri 1 TL itibarıyla değerle 6.000.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kızılbük Kuşgözü

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 Kuşgözü 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 Kuşgözü 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 Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş' ye ait olacaktır. Şirket, Kızılbük Kuşgözü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

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

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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.

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 kuruş 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 31.03.2026 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 tablolarında uygulanmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 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. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2023-03	39,89	0,125216	3,045
2023-12	58,41	0,464367	2,080
2024-03	67,21	0,150635	1,807
2024-12	84,33	0,254773	1,440
2025-03	92,82	0,100627	1,309
2025-12	110,39	0,189251	1,100
2026-03	121,47	0,100401	1,000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. 31 Mart 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir 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 düzeltilmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 31.03.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 31.03.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2026-31.03.2026 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2025-31.03.2025 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

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. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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. “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.

Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te “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 edilmesinde 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 bedeli”ne 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.

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
TFRS 19	Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
TMS 21	Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

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

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

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Grup’un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevrimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular

Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Hammadde	19.896.239	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.013.311.427	1.965.821.717
Devremülkler (Kızılbük)	4.422.403.523	3.957.493.538
Tamamlanan konutlar (**)	8.106.287.575	7.134.577.477
Toplam	14.561.898.764	13.057.892.732

Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	487.253.609	487.253.609
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	16.588.659.095	16.382.802.600
Toplam	17.075.912.704	16.870.056.209

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- (*) Şirket’in, 31 Mart 2026 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, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.
- (***) Arsalar içerisinde 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 5.946.188.075 TL’lik tutarı sigortalıdır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	1.827.458.966	2.168.128.690
Gelecek aylara ait giderler	10.550.988	3.631.729
Toplam	1.838.009.954	2.171.760.419

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımı için verilen avanslar	59.610.473	66.664.456
Konut projeleri için hakediş avansları	1.673.726.134	1.909.449.082
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	-	9.830.989
İlişkili taraflara verilen avanslar	94.122.359	182.184.163
Toplam	1.827.458.966	2.168.128.690

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	2.447.577	1.646.217
Toplam	2.447.577	1.646.217

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	366.925.974	247.009.471
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	354.076.609	247.009.471
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	12.849.365	-
Banka kredileri	3.216.597.139	2.945.683.796
Kiralama Yükümlülükleri	24.448.919	28.806.370
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	280.533.334	738.086.102
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	280.533.334	738.086.102
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	-	-
Banka kredileri	5.054.011.299	5.608.489.199
Kiralama Yükümlülükleri	53.830.999	49.020.584
Toplam finansal borçlanmalar	8.996.347.664	9.617.095.522

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	3.607.972.032	3.221.499.637
1-5 yıl	5.386.464.663	6.313.516.319
5 yıl ve üzeri	1.910.969	82.079.566
	8.996.347.664	9.617.095.522

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	3.216.597.139	2.945.683.796
1-5 yıl	5.054.011.299	5.592.742.294
5 yıl ve üzeri	-	15.746.905
Toplam	8.270.608.438	8.554.172.995

Finansal kiralama vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralama vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	366.925.974	247.009.471
1-5 yıl	278.622.365	671.753.442
5 yıl ve üzeri	1.910.969	66.332.660
	647.459.308	985.095.573

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	24.448.919	28.806.370
1-5 yıl	53.830.999	49.020.584
5 yıl ve üzeri	-	-
	78.279.918	77.826.954

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2026 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	971.098.160	1.318.279.077
Avro	%6,13	1.676.978.808	2.369.414.015
ABD Doları	%5,15-%8	959.895.064	1.700.682.540
Toplam finansal borçlanmalar		3.607.972.032	5.388.375.632

ŞİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	699.512.608	1.205.602.141
Avro	%6,13	1.764.250.912	2.769.515.505
ABD Doları	%5,15-%8	757.736.117	2.420.478.239
Toplam finansal borçlanmalar		3.221.499.637	6.395.595.885

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	797.949.969	79.808.257
Alımlar	6.002.742	107.496
Çıkışlar	(3.836.398)	-
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	800.116.313	79.915.753
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	681.521.569	61.576.383
Dönem gideri	9.741.394	969.325
Çıkışlar	(173.180)	-
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	691.089.783	62.545.708
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	109.026.530	17.370.045

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	729.689.097	66.364.925
Alımlar	18.385.221	4.189.252
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	748.074.318	70.554.177
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	647.329.384	57.774.202
Dönem gideri	6.299.423	342.174
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	653.628.807	58.116.376
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	94.445.511	12.437.801

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirilmiştir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2026
I Tower	359.339.603	-	-	-	-	359.339.603
Ege Boyu	115.565.285	-	-	-	-	115.565.285
Aquacity	146.463.428	-	-	-	-	146.463.428
İncek Life	8.054.940	-	-	-	-	8.054.940
İncek Blue	285.995.883	-	-	-	-	285.995.883
Bursa Modern	299.036.358	-	-	-	-	299.036.358
İstanbul Sarayları	219.516.931	-	-	-	-	219.516.931
Gop Bina	198.795.267	-	-	-	-	198.795.267
Ege Yakası	64.285.896	-	-	-	-	64.285.896
Aydos Counrty	495.172.770	-	-	-	-	495.172.770
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.343.150.296	-	-	-	-	1.343.150.296
Ankara Güneypark Arazi	11.403.811.481	-	-	-	-	11.403.811.481
Gop Avım Arsası	3.351.923.667	-	-	-	-	3.351.923.667
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.771.941.358	-	-	-	-	3.771.941.358
Beykoz Arsa	4.715.221.217	-	-	-	-	4.715.221.217
Halkalı Arsa	92.590.000	-	-	-	-	92.590.000
Çankaya Ege Vadisi	499.000.857	-	-	-	-	499.000.857
Queen Bomoti	177.362.743	-	-	-	-	177.362.743
Alacaatlı Arsa	112.525.976	-	-	-	-	112.525.976
Ankara Polatlı Yenidoğan	742.771.137	-	-	-	-	742.771.137
Metrolife	1.486.543.639	-	-	-	-	1.486.543.639
Sinpaş Park	59.040.952	-	-	-	-	59.040.952
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	31.093.124.671	278.827.253	-	-	-	31.371.951.924
Toplam	61.041.234.355	278.827.253	-	-	-	61.320.061.608

(*) 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 kiralanan devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 5.946.188.075 TL'lik tutarı sigortalıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.Oca.25	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.Mar.25
I Tower	376.280.546	-	-	-	-	376.280.546
Ege Boyu	108.047.209	-	-	-	-	108.047.209
Aquacity	136.935.280	-	-	-	-	136.935.280
İncek Life	7.468.170	-	-	-	-	7.468.170
İncek Blue	267.871.451	-	-	-	-	267.871.451
Bursa Modern	264.528.778	-	-	-	-	264.528.778
İstanbul Sarayları	205.240.007	-	-	-	-	205.240.007
Gop Bina	187.863.727	-	-	-	-	187.863.727
Ege Yakası	60.105.446	-	-	-	-	60.105.446
Aydos Counrty	462.960.291	-	-	-	-	462.960.291
Altınoran Agora Çarşısı Projesi	862.462.021	-	-	-	-	862.462.021
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.411.534.562	-	-	-	-	1.411.534.562
Ankara Güneypark Arazi	10.584.784.955	-	-	-	-	10.584.784.955
Gop Avm Arsası	3.290.477.190	-	-	-	-	3.290.477.190
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.915.537.821	-	-	-	-	3.915.537.821
Beykoz Arsa	4.407.444.653	-	-	-	-	4.407.444.653
Halkalı Arsa	86.249.966	-	-	-	-	86.249.966
Çankaya Ege Vadisi	556.468.695	-	-	-	-	556.468.695
Queen Bomoti	178.340.190	-	-	-	-	178.340.190
Alacaatlı Arsa	103.525.258	-	-	-	-	103.525.258
Ankara Polatlı Yenidoğan	691.637.532	-	-	-	-	691.637.532
Metrolife	1.207.876.836	-	-	-	-	1.207.876.836
Sinpaş Park	58.992.062	-	-	-	-	58.992.062
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi (*)	26.194.635.533	364.479.623	-	-	-	26.559.115.156
Toplam	55.627.268.179	364.479.623	-	-	-	55.991.747.802

(*)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.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Grup dava açıklamaları

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup’un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 1.373.503 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 17.649.141 TL)

Grup’un Muğla ili, Marmaris ilçesinde yürütmekte olduğu **Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi** kapsamında, proje ile ilişkili çeşitli idari işlemler hakkında **idari yargıda açılmış davalar** bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesine İlişkin Dava

Marmaris Belediye Başkanlığı’nın **10.01.2025** tarihli yazısı uyarınca, **29.03.2024 tarih ve 15/1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin** Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin 2025/133 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Anılan dava, Mahkemenin yeniden dava dilekçesi sunulması gerektiğine ilişkin kararı nedeniyle ilk aşamada dilekçe reddi ile sonuçlanmış; süresi içinde yeniden dilekçe sunulması üzerine dava **2025/198 Esas** numarası ile görülmeye devam etmiştir.

Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin 2025/198 Esas sayılı dosyasında, **dava konusu işlemin iptaline ve yürütmenin durdurulmasına** Şirket lehine karar verilmiştir.

İdari Para Cezasına İlişkin Dava (2.677.149.516 TL)

Marmaris Belediyesi’nin **19.12.2024 tarihli 2024/6028 sayılı** (konusu 42. maddenin uygulanması olan) encümen kararı ile Şirket hakkında **2.677.149.516 TL** tutarında idari para cezası tesis edilmesine ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi’nin 2025/134 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

İlgili dosyada Mahkemece **yürütmenin durdurulmasına** karar verilmiş olup, ayrıca **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Değerlendirme

Raporlama tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen davalarda **Şirket lehine iptal kararları** verilmiş olmakla birlikte; kararların kesinleşme/kanun yolu süreçleri ve ilgili idare tarafından tesis edilebilecek muhtemel yeni idari işlemler izlenmekte olup, Şirket yönetimi ve hukuk müşavirleri değerlendirmeleri doğrultusunda finansal tablolarda ayrıca bir karşılık ayrılmasını gerektirecek **kesinleşmiş bir yükümlülük** bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine İlişkin 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Mart 2025 : İpoteklidir).

NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR

Grup’un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenmiş Sermaye	4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	19.554.347.204	19.554.347.204
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	(260.263.821)	(260.375.477)
Geri Alınmış Paylar (-)	(11.597.064)	(11.597.064)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	3.533.823.875	3.533.823.875
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)	(17.159.535)	(17.368.484)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	(17.159.535)	(17.368.484)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.196.247.631	2.196.247.631
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	28.118.334.238	27.481.828.244
Net Dönem Karı / (Zararı)	610.082.149	739.143.472
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	8.367.065.390	8.396.350.901
Toplam	66.090.880.067	65.612.400.302

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Olağanüstü Yedekler	4.993.474.361	5.996.049.601
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	23.124.859.877	21.485.778.643
Toplam	28.118.334.238	27.481.828.244

NOT 8 - 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 geçmiş dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 31 Mart 2026 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- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	610.082.149	408.375.860
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1525	0,1021

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 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.

31 Mart 2026	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli			Uzun Vadeli		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal			
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	749.673.662	-	-	-	125.704.140	354.076.609	-	2.201.916.709	280.533.334			
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	47.888.152	-	-	-	-	-	-			
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.428.298	-	-	-	-	-	-			
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	37.214	141.799	-	-	-	-	-			
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	52.831.091	-	-	-	-	-			
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	2.067.288	-	-	-	-	-	-			
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	6.601.158	-	-	-	-	-	-	-	-			
Servet GYO A.Ş.	25.380.557	-	-	-	-	-	438.676.049	-	-			
Oswe Real Estate	-	-	-	1.293.866	-	-	-	-	-			
Sinpaş Holding A.Ş.	430.139	-	-	-	-	-	-	-	-			
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	35.603.623	-	-	-	-	-	-			
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	1.235.066	-	-	-	-	-	-	-	-			
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yön. Hiz. A.Ş.	32.086.894	-	-	-	-	-	-	-	-			
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.246.022	-	-	-	-	-	-	-	-			
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	17.081.208	-	-	-	-	-	-	-	-			
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	1.379.352	-	-	-	162.965.699	-	-	-	-			
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	-	1.534.085	-	-	-	-	-			
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	58.976	-	-	-	-	-	-	-	-			
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-			
Toplam	835.173.034	-	94.122.359	55.800.841	288.669.839	354.076.609	438.676.049	2.201.916.709	280.533.334			

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 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	Finansal	Ticari	Finansal	Ertelenmiş Gelirler	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	743.935.977	-	-	-	-	247.009.471	-	738.086.102	2.266.206.316	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	26.512.480	-	-	-	-	-	-	
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.876.347	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	749.434	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	43.880.180	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	8.084.471	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.900.223	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	22.492.709	-	-	-	-	-	460.390.831	-	-	
Oswel Real Estate	-	-	-	1.356.553	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	361.501	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	47.386.103	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	434.966	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.093.984	-	-	-	-	-	-	-	-	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	19.066.453	-	-	-	-	-	-	-	-	
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	74.339.744	-	-	-	-	-	-	
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	24.660.683	-	-	-	-	-	-	
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	62.076	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.408.807	-	-	-	-	-	-	
Toplam	790.347.889	-	182.184.164	54.070.638	-	247.009.471	460.390.831	738.086.102	2.266.206.316	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - 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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	476.053.163	520.237.343
Yükümlülükler	(6.979.094.831)	(7.728.202.501)
Net bilanço pozisyonu	(6.503.041.668)	(7.207.965.158)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	989.332	966.692	-	93.234.716
Ticari Alacaklar	868	1.514.779	-	77.328.003
Diğer	2.120.243	4.142.894	-	305.490.444
Toplam Varlıklar	3.110.443	6.624.365	-	476.053.163
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(853.152)	(128.928)	(528)	(44.475.730)
Finansal yükümlülükler	(21.636.149)	(35.660.894)	-	(2.779.848.192)
Diğer	(2.107.600)	-	-	(93.543.929)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar				
Finansal yükümlülükler	(38.317.383)	(46.155.462)	-	(4.055.700.390)
Diğer	(96.465)	(24.402)	-	(5.526.590)
Toplam Yükümlülükler	(63.010.749)	(81.969.686)	(528)	(6.979.094.831)
Net Bilanço Pozisyonu	(59.900.306)	(75.345.321)	(528)	(6.503.041.668)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 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 2025	ABD			TL Karşılığı
	Doları	Avro	GBP	
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.208.530	666.153	-	93.985.240
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	51.976
Diğer	2.433.341	5.609.449	-	426.200.127
Toplam Varlıklar	3.642.973	6.275.602	-	520.237.343
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(107.703)	(290.376)	(528)	(21.234.787)
Finansal yükümlülükler	(15.857.685)	(31.777.548)	-	(2.512.190.453)
Diğer	(1.600)	-	-	(75.466)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(49.884.294)	-	(5.189.993.722)
Diğer	(96.465)	(2.850)	-	(4.708.073)
Toplam Yükümlülükler	(67.382.013)	(81.955.068)	(528)	(7.728.202.501)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.739.040)	(75.679.466)	(528)	(7.207.965.158)

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 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10’luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

31 Mart 2026	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	(265.862.117)	265.862.117	(265.862.117)	265.862.117
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(265.862.117)	265.862.117	(265.862.117)	265.862.117
Avro’nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(384.438.952)	384.438.952	(384.438.952)	384.438.952
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)				
6 - EUR net etki (4+5)	(384.438.952)	384.438.952	(384.438.952)	384.438.952
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.098)	3.098	(3.098)	3.098
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)				
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.098)	3.098	(3.098)	3.098
TOPLAM (3 + 6 +9)	(650.304.167)	650.304.167	(650.304.167)	650.304.167

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 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 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(300.629.944)	300.629.944	(300.629.944)	300.629.944
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(300.629.944)	300.629.944	(300.629.944)	300.629.944
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(420.163.213)	420.163.213	(420.163.213)	420.163.213
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(420.163.213)	420.163.213	(420.163.213)	420.163.213
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.360)	3.360	(3.360)	3.360
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.360)	3.360	(3.360)	3.360
TOPLAM (3 + 6 +9)	(720.796.517)	720.796.517	(720.796.517)	720.796.517

NOT 11 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Mart 2026 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	31.03.2026	31.03.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.457.416.246	2.291.855.619
Ertelenmiş Gelirler	(103.100.631)	(159.487.805)
Finansal Yatırımlar	(1)	61.130.765
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.304.577.405	5.097.117.385
Maddi Duran Varlıklar	4.912.754	4.568.102
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.005.042	614.672
Stoklar	3.555.812.657	2.381.802.571
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25.632.883	119.654.141
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net	(1.336.114.274)	-
Kiralama Hakkı Varlıkları	(12.818.197)	2.152.932
Peşin Ödenmiş Giderler	1.973.343	143.790.273
Diğer Dönen Varlıklar	2.653.840	4.045.039
Sermaye	(611.428.697)	(259.240.139)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(200.387.699)	(229.814.450)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	1.126.087	1.799.759
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(322.429.413)	(272.227.809)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.058.127	726.374
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.170.187.029)	(3.890.355.696)
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	23.816.497	23.805.486
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(708.686.448)	(738.225.981)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	598.632.140	(603.764.256)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	2.056.048.386	1.688.091.363

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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		31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.953.287	131.855.028
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	56.751.128.741	55.554.241.478
C	İştirakler	Md.24/(b)	10.728.611.575	10.721.884.083
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	726.962.021	816.678.682
	Diğer Varlıklar		2.692.401.542	3.138.690.627
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	70.901.057.166	70.363.349.898
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.801.509.158	5.441.552.558
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	53.174.932	61.003.155
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	495.685.359	821.124.953
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	52.477.720.474	51.919.474.069
	Diğer Kaynaklar		13.072.967.243	12.120.195.163
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	70.901.057.166	70.363.349.898

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.953.287	61.725.035
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(e)	485.283.674	485.283.674
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.339.209.285	62.039.502.547
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	15.969.934	47.536.235

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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	80,04%	78,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,13%	15,43%
(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	0,68%	0,69%
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	117,55%	131,67%
(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%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,02%	0,07%

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.