

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 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.....	6-29

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel 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.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		12.976.670.496	12.559.592.708
Nakit ve Nakit Benzerleri		32.902.054	83.101.460
Finansal Yatırımlar		-	71.007.919
Ticari Alacaklar		823.170.589	862.528.142
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		702.542.116	757.590.645
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	120.628.473	104.937.497
Diğer Alacaklar		732.708.756	822.847.938
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.746.735	6.169.256
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	726.962.021	816.678.682
Stoklar	3	10.119.599.002	9.100.399.194
Peşin Ödenmiş Giderler	3	947.471.917	1.193.109.284
-İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		890.590.329	1.157.114.236
-İlişkili Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	9	56.881.588	35.995.048
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		59.305	-
Diğer Dönen Varlıklar		320.758.873	426.598.771
Ara Toplam		12.976.670.496	12.559.592.708
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		57.924.386.670	57.803.757.190
Ticari Alacaklar		459.748.983	491.581.171
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		194.388	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	459.554.595	491.581.171
Diğer Alacaklar		2.506.155	3.569.441
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.506.155	3.569.441
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	16.683.420.055	16.505.732.600
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		287.663.687	280.936.195
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		10.440.947.888	10.440.947.888
Kiralama Hakkı Varlıklar		49.912.658	73.578.518
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	29.948.109.684	29.948.109.684
Maddi Duran Varlıklar	4	46.701.707	54.397.319
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	4.408.989	4.847.921
Peşin Ödenmiş Giderler		966.864	56.453
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		70.901.057.166	70.363.349.898

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel 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.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.046.346.714	4.834.893.390
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.809.368.871	1.598.448.745
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.607.066.212	1.506.458.366
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	202.302.659	91.990.379
Ticari Borçlar		2.119.492.905	2.014.825.595
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.092.005.373	1.972.245.188
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	27.487.532	42.580.407
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		37.533.503	28.591.340
Diğer Borçlar		10.392.767	10.570.861
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.392.767	10.570.861
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	998.652.653	1.126.236.242
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		998.652.653	1.122.202.173
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	-	4.034.069
Kısa Vadeli Karşılıklar		28.511.527	27.745.844
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		27.138.024	26.234.439
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6	1.373.503	1.511.405
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		23.233.474	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		19.161.014	28.474.763
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.376.989.978	13.608.982.439
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.541.000.577	4.725.231.921
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.260.467.243	3.996.097.347
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	280.533.334	729.134.574
Uzun Vadeli Karşılıklar		20.825.972	21.629.155
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		20.825.972	21.629.155
Diğer Borçlar		182.928.340	191.425.079
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		182.928.340	191.425.079
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	1.780.046.072	1.943.060.692
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		237.265.093	354.679.180
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.542.780.979	1.588.381.512
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		7.852.189.017	6.727.635.592
ÖZKAYNAKLAR	7	52.477.720.474	51.919.474.069
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		52.477.720.474	51.919.474.069
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		19.554.347.204	19.554.347.204
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)		(15.771.323)	(16.651.582)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(15.771.323)	(16.651.582)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.992.513.860	1.992.513.860
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	22.867.037.776	22.738.974.154
Net Dönem Karı / (Zararı)		557.366.146	128.063.622
TOPLAM KAYNAKLAR		70.901.057.166	70.363.349.898

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01 Ocak- 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01 Ocak- 31 Mart 2025
Hasılat		2.230.142.456	609.935.572
Satışların Maliyeti (-)		(1.300.889.881)	(345.129.365)
BRÜT KAR / (ZARAR)		929.252.575	264.806.207
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(49.904.372)	(65.372.760)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(140.569.044)	(136.516.989)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		119.434.366	114.562.772
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(53.584.079)	(111.594.805)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		804.629.446	65.884.425
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		6.727.492	5.046.245
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		811.356.938	70.930.670
Finansal Gelirler		8.505.995	8.409.783
Finansal Giderler (-)		(490.412.513)	(574.390.733)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	11	1.375.325.371	1.638.576.363
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.704.775.791	1.143.526.083
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.147.409.645)	(846.016.052)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(23.233.474)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.124.176.171)	(846.016.052)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		557.366.146	297.510.031
DÖNEM KARI / (ZARARI)		557.366.146	297.510.031
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,1393	0,0744
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		880.259	1.442.014
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		880.259	1.442.014
DİĞER KAPSAMLI GELİR		880.259	1.442.014
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		558.246.405	298.952.045

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel 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.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı
						Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	
1 Ocak 2026	7	4.000.000.000	19.554.347.204	(11.597.064)	3.533.823.875	(16.651.582)	1.992.513.860	22.738.974.154	128.063.622	51.919.474.069		
Transferler		-	-	-	-	-	-	128.063.622	(128.063.622)	-		-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	880.259	-	-	557.366.146	558.246.405		
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	880.259	-	-	-	880.259		
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	557.366.146	557.366.146		
31 Mart 2026	7	4.000.000.000	19.554.347.204	(11.597.064)	3.533.823.875	(15.771.323)	1.992.513.860	22.867.037.776	557.366.146	52.477.720.474		
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	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	19.554.347.204	(11.597.064)	3.533.823.875	(17.670.324)	1.992.513.860	22.032.528.287	706.445.867	51.790.391.705		
Transferler		-	-	-	-	-	-	706.445.867	(706.445.867)	-		-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	1.442.014	-	-	297.510.031	298.952.045		
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	1.442.014	-	-	-	1.442.014		
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	297.510.031	297.510.031		
31 Mart 2025		4.000.000.000	19.554.347.204	(11.597.064)	3.533.823.875	(16.228.310)	1.992.513.860	22.738.974.154	297.510.031	52.089.343.750		

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Mart 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış 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 1 Ocak - 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Mart 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	103.499.207	486.141.466
Dönem Karı/zararı	557.366.146	297.510.031
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	363.032.128	1.233.198.721
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	138.872.463	215.303.728
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	343.034.055	359.087.005
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	28.478.642	10.052.953
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(3.730.858)	1.594.915
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(3.730.858)	1.594.915
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	(1.284.304.327)	(193.809.688)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.147.409.645	846.016.053
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(816.899.067)	(1.043.933.803)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	71.007.919	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	71.189.741	999.252.195
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	104.667.310	280.384.456
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.196.887.263)	(1.220.998.082)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	244.726.956	55.899.095
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(290.598.209)	(1.124.425.088)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	178.994.479	(34.046.379)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	103.499.207	486.774.949
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(633.483)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	3.321.761	(338.554)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(341.457)	(338.554)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	3.663.218	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(149.438.119)	(519.062.185)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	618.247.757	250.607.344
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(424.651.821)	(410.582.524)
Ödenen faizler	(343.034.055)	(359.087.005)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(42.617.151)	(33.259.273)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(7.582.255)	(12.758.209)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(50.199.406)	(46.017.482)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	83.101.460	139.544.508
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	32.902.054	93.527.026

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 - 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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 156 kişidir. (31 Aralık 2025: 159 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 **11 Mayıs 2026** 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.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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 muhasebeleştirilmektedir.

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.

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 bağlı ortaklıkları ve iştirakindeki yatırımlarını TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar” standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

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/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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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’ 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.

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 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.

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 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. 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:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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 düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 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 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

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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.

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

Bağlı ortaklıklar

Faaliyet Konusu

Sinpaş CO.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

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

Karma çiftçilik.

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

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.

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 31 Mart 2026 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

Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)
TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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 Şirket’in 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 Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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 Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

Şirket’in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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 Şirket’in 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.

Şirket’in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

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 çevirimini 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 Şirket’in 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
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.013.311.427	1.965.821.717
Tamamlanan konutlar (**)	8.106.287.575	7.134.577.477
Toplam	10.119.599.002	9.100.399.194
Uzun Vadeli Stoklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	16.198.136.381	16.020.448.926
Arsalar (***)	485.283.674	485.283.674
Toplam	16.683.420.055	16.505.732.600

(*) 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 3.321.730.058 TL’lik tutarı sigortalıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar (*)	940.780.338	1.190.007.129
Gelecek aylara ait giderler	6.691.579	3.102.155
Toplam	947.471.917	1.193.109.284

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımı için verilen avanslar	59.610.473	66.664.456
Konut projeleri için Hakkediş avansları	824.288.277	1.087.347.625
İlişkili Tarafalara Verilen Avanslar	56.881.588	35.995.048
Toplam	940.780.338	1.190.007.129

iii. Finansal borçlar

31 Mart 2026	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl - 5 yıl Arası	5 Yıl ve Üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	5.350.369.448	6.138.454.578	622.144.604	1.591.001.776	3.923.257.829	2.050.370
Toplam yükümlülükler	5.350.369.448	6.138.454.578	622.144.604	1.591.001.776	3.923.257.829	2.050.370

31 Aralık 2025	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl - 5 yıl Arası	5 Yıl ve Üzeri
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal Borçlanmalar	6.323.680.666	7.534.836.873	529.295.222	1.710.863.354	5.210.670.553	84.007.744
Toplam yükümlülükler	6.323.680.666	7.534.836.873	529.295.222	1.710.863.354	5.210.670.553	84.007.744

Finansal borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamarlar	215.152.025	91.990.379
- İlişkili Taraplardan Finansal Kiralamalar	202.302.659	91.990.379
- İlişkili Olmayan Taraplardan Finansal Kiralamalar	12.849.366	-
Banka kredileri	1.581.967.899	1.494.475.795
Kiralama Yükümlülükleri	12.248.947	11.982.571
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamarlar (*)	280.533.334	729.134.574
- İlişkili Taraplardan Finansal Kiralamalar	280.533.334	729.134.574
- İlişkili Olmayan Taraplardan Finansal Kiralamalar	-	-
Banka kredileri	3.219.541.259	3.947.076.763
Kiralama Yükümlülükleri	40.925.984	49.020.584
Toplam finansal borçlanmalar	5.350.369.448	6.323.680.666

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	1.809.368.871	1.598.448.744
1-5 yıl	3.539.089.608	4.643.152.355
5 yıl ve üzeri	1.910.969	82.079.567
Toplam	5.350.369.448	6.323.680.666

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	1.581.967.899	1.494.475.795
1-5 yıl	3.219.541.259	3.931.329.857
5 yıl ve üzeri	-	15.746.906
Toplam	4.801.509.158	5.441.552.558

Finansal kiralamaaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaaların vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	215.152.025	91.990.379
1-5 yıl	278.622.365	662.801.914
5 yıl ve üzeri	1.910.969	66.332.660
Toplam	495.685.359	821.124.953

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	12.248.947	11.982.571
1-5 yıl	40.925.984	49.020.584
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	53.174.931	61.003.155

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

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Mart 2026 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmaları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	352.525.964	916.870.444
Avro	%6,13-	549.002.226	923.447.592
ABD Doları	%5,15-%8	907.840.681	1.700.682.540
Toplam finansal borçlanmalar		1.809.368.871	3.541.000.577

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 kısmı	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	368.926.512	1.108.594.466
Avro	%6,13-	536.899.418	1.196.159.216
ABD Doları	%5,15-%8	692.622.815	2.420.478.239
Toplam finansal borçlanmalar		1.598.448.745	4.725.231.921

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak	5.521.156.564	5.269.468.696
Girişler	618.247.757	210.726.923
Çıkışlar	(424.651.821)	(345.244.438)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(503.755.515)	(1.384.064.547)
Kur farkları / Faiz	139.372.463	1.770.269.930
Dönem Sonu	5.350.369.448	5.521.156.564

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraf	-	4.034.069
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	-	4.034.069
İlişkili Olmayan Taraf	998.652.653	1.122.202.173
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	998.652.653	1.122.202.173
Toplam	998.652.653	1.126.236.242

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraf	1.542.780.979	1.588.381.512
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.542.780.979	1.588.381.512
İlişkili Olmayan Taraf	237.265.093	354.679.180
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	237.265.093	354.679.180
Toplam	1.780.046.072	1.943.060.692

(*) 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.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 4 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	708.822.413	64.755.763
Alımlar	341.457	-
Çıkışlar	(3.836.398)	-
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	705.327.472	64.755.763
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	654.425.094	59.907.842
Dönem gideri	4.373.851	438.932
Çıkışlar	(173.180)	-
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	658.625.765	60.346.774
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	46.701.707	4.408.989
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	698.433.129	64.755.760
Alımlar	338.554	-
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	698.771.683	64.755.760
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	636.541.226	57.920.119
Dönem gideri	4.377.019	514.054
Çıkışlar	-	-
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	640.918.245	58.434.173
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	57.853.438	6.321.587

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 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 Courty	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 Avm 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
Toplam	29.948.109.684	-	-	-	-	29.948.109.684

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 3.321.730.058 TL’lik tutarı sigortalıdır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2025
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 Courty	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
Toplam	29.432.632.646	-	-	-	-	29.432.632.646

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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 1.373.503 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 1.511.405 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Şirket’in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2025: İpoteklidir.).

NOT 7 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket’in 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
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)	(15.771.323)	(16.651.582)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(15.771.323)	(16.651.582)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.992.513.860	1.992.513.860
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	22.867.037.776	22.738.974.154
Net Dönem Karı / (Zararı)	557.366.146	128.063.622
Toplam	52.477.720.474	51.919.474.069

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	3.107.059.326	3.107.059.326
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	19.759.978.450	19.631.914.828
Toplam	22.867.037.776	22.738.974.154

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 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 geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 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.

	01 Ocak- 31 Mart 2026	01 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	557.366.146	297.510.031
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1393	0,0744

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.03.2026										
	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	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	202.302.659	-	1.542.780.979	280.533.334	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	48.318.292	-	-	-	-	-	-	-	
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.428.298	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	37.214	-	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	22.352.139	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.486.389	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	25.367.764	-	-	-	-	-	-	438.676.049	-	-	
Oswe Real Estate	18.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	430.139	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	5.084.082	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	1.192.193	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	69.228.517	726.962.021	-	-	-	-	-	20.878.546	-	-	
Kızılıbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	2.003.880	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.246.022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	17.812	-	-	-	-	-	-	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	17.081.208	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	135.938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	1.379.352	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	-	33.499	-	-	-	-	-	-	
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	58.976	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	120.628.473	726.962.021	56.881.588	27.487.532	-	-	202.302.659	459.554.595	1.542.780.979	280.533.334	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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.)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2025										
	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	
An Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	91.990.379	-	1.588.381.512	729.134.574	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	26.709.892	-	-	-	-	-	-	-	
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.876.349	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	749.434	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	31.386.995	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	8.229.792	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.759.222	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	22.492.709	-	-	-	-	-	-	460.390.831	-	-	
Oswe Real Estate	19.912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	361.501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	2.192.590	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	434.966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	58.369.086	816.678.682	-	-	-	4.034.069	-	31.190.340	-	-	
Kızılıbük Kuşçölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	274.472	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.093.984	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.590	-	-	-	-	-	-	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	19.066.453	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.116	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	20.006	-	-	-	-	-	-	
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	62.076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.408.807	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	104.937.497	816.678.682	35.995.048	42.580.407	-	4.034.069	91.990.379	491.581.171	1.588.381.512	729.134.574	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	338.924.206	1.036.233.345
Yükümlülükler	(4.205.188.942)	(4.852.500.287)
Net bilanço pozisyonu	(3.866.264.736)	(3.816.266.942)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2026 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	2.077.763	4.835.107	-	338.924.206
Parasal Finansal Varlıklar	988.038	965.249	-	93.103.656
Ticari Alacaklar	868	1.514.779	-	77.328.003
Diğer	1.088.857	2.355.079	-	168.492.547
Toplam Varlıklar	2.077.763	4.835.107	-	338.924.206
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(23.147.048)	(10.767.280)	(528)	(1.576.777.257)
Ticari Borçlar	(585.261)	(7.510)	(528)	(26.390.446)
Finansal yükümlülükler	(20.454.187)	(10.759.770)	-	(1.456.842.882)
Diğer	(2.107.600)	-	-	(93.543.929)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(38.413.848)	(18.098.441)	-	(2.628.411.685)
Finansal yükümlülükler	(38.317.383)	(18.098.441)	-	(2.624.130.173)
Diğer	(96.465)	-	-	(4.281.512)
Toplam Yükümlülükler	(61.560.896)	(28.865.721)	(528)	(4.205.188.942)
Net Bilanço Pozisyonu	(59.483.133)	(24.030.614)	(528)	(3.866.264.736)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	ABD		GBP	TL Karşılığı
	Doları	Avro		
Dönen Varlıklar	2.250.156	16.752.943	-	1.036.233.345
Parasal Finansal Varlıklar	1.207.236	626.367	-	91.715.337
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	51.976
Diğer	1.041.818	16.126.576	-	944.466.032
Toplam Varlıklar	2.250.156	16.752.943	-	1.036.233.345
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.713.461)	(9.677.950)	(528)	(1.231.312.989)
Ticari Borçlar	(26.992)	(7.360)	(528)	(1.715.289)
Finansal yükümlülükler	(14.684.869)	(9.670.590)	-	(1.229.522.234)
Diğer	(1.600)	-	-	(75.466)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(51.415.025)	(21.545.125)	-	(3.621.187.300)
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(21.545.125)	-	(3.616.637.456)
Diğer	(96.465)	-	-	(4.549.844)
Toplam Yükümlülükler	(66.128.486)	(31.223.075)	(528)	(4.852.500.289)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.878.330)	(14.470.132)	(528)	(3.816.266.944)

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 31 Mart 2026 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
31 Mart 2026				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(264.010.532)	264.010.532	(264.010.532)	264.010.532
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(264.010.532)	264.010.532	(264.010.532)	264.010.532
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(122.612.844)	122.612.844	(122.612.844)	122.612.844
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(122.612.844)	122.612.844	(122.612.844)	122.612.844
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi 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)	(386.626.474)	386.626.474	(386.626.474)	386.626.474

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	(301.286.919)	301.286.919	(301.286.919)	301.286.919
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	(301.286.919)	301.286.919	(301.286.919)	301.286.919
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(80.336.417)	80.336.417	(80.336.417)	80.336.417
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(80.336.417)	80.336.417	(80.336.417)	80.336.417
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.358)	3.358	(3.358)	3.358
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.358)	3.358	(3.358)	3.358
TOPLAM (3 + 6 +9)	(381.626.694)	381.626.694	(381.626.694)	381.626.694

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

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri 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	1.447.028.696	1.640.686.149
Ertelenmiş Gelirler	(39.924.515)	(79.869.691)
Finansal Yatırımlar	952.641.902	954.590.048
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.732.493.683	2.690.952.818
Maddi Duran Varlıklar	992.231	2.298.671
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	71.069	215.165
Stoklar	3.136.764.075	2.150.882.182
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	25.632.883	119.654.141
Kiralama Hakkı Varlıkları	(13.279.049)	473.772
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(613.835.796)	-
Diğer Dönen Varlıklar	2.653.840	4.045.038
Sermaye	(2.149.120.784)	(1.625.196.359)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(181.798.838)	(220.238.361)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	1.519.306	1.615.554
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(322.429.413)	(272.227.809)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.058.127	726.374
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.086.410.025)	(2.087.235.394)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(71.703.325)	(2.109.786)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	1.375.325.371	1.638.576.363

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 BİREYSEL 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/(c)	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 BİREYSEL 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