

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global



Ali ORDULU

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2025

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		11.110.336.769	9.577.923.121
Nakit ve Nakit Benzerleri		8.720.702	113.037.134
Ticari Alacaklar		1.714.989.981	1.331.069.237
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		852.737.847	1.289.018.780
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	862.252.134	42.050.457
Diğer Alacaklar		245.687.479	6.349.526
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.687.479	6.349.526
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	240.000.000	-
Stoklar	3	8.097.603.546	7.014.364.386
Peşin Ödenmiş Giderler	3	783.854.395	774.710.706
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		763.904.767	753.604.743
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	19.949.628	21.105.963
Diğer Dönen Varlıklar		259.480.666	338.392.132
Ara Toplam		11.110.336.769	9.577.923.121
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		43.611.396.333	44.071.830.760
Diğer Alacaklar		3.243.762	3.861.928
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.243.762	3.861.928
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	11.678.147.020	11.558.988.679
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		198.757.901	118.428.199
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		8.457.622.895	8.457.622.895
Kiralama Hakkı Varlıklar		31.360.111	35.541.460
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	23.192.736.015	23.841.715.292
Maddi Duran Varlıklar	4	43.890.442	50.135.137
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	4.707.629	5.537.170
Peşin Ödenmiş Giderler		930.558	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		54.721.733.102	53.649.753.881

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.091.423.301	2.276.313.473
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.129.105.138	846.876.461
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.033.050.424	738.777.245
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	96.054.714	108.099.216
Ticari Borçlar		1.074.016.550	676.982.851
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.056.905.682	673.879.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	17.110.868	3.102.968
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		17.580.489	18.827.849
Diğer Borçlar		15.280.264	18.084.273
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.602.621	11.459.944
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	5.677.643	6.624.329
Ertelenmiş Gelirler	3	813.294.376	666.682.904
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		813.294.376	666.682.904
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		28.990.421	26.117.737
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		25.842.968	22.445.480
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6	3.147.453	3.672.257
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		13.156.063	22.741.398
Uzun Vadeli Yükümlülükler		9.122.682.362	9.420.965.661
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	4.107.130.811	4.229.443.476
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.441.617.162	3.846.494.158
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	665.513.649	382.949.318
Uzun Vadeli Karşılıklar		19.031.746	17.508.526
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		19.031.746	17.508.526
Diğer Borçlar		141.352.191	123.613.194
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		141.352.191	123.613.194
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	1.549.828.153	2.062.168.202
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		281.150.343	928.503.519
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.268.677.810	1.133.664.683
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		3.305.339.461	2.988.232.263
ÖZKAYNAKLAR		42.507.627.439	41.952.474.747
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		42.507.627.439	41.952.474.747
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		15.080.047.935	15.080.047.935
Geri Alınmış Paylar (-)		(9.394.128)	(9.394.128)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.862.551.372	2.862.551.372
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(17.022.977)	(14.313.733)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(17.022.977)	(14.313.733)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.614.023.077	1.614.023.077
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		18.419.560.224	17.847.308.281
Net Dönem Karı / (Zararı)		557.861.936	572.251.943
TOPLAM KAYNAKLAR		54.721.733.102	53.649.753.881

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan- 30.06.2024
Hasılat		1.508.132.873	2.580.791.990	1.014.058.475	595.880.503
Satışların Maliyeti (-)		(1.127.904.491)	(1.900.841.570)	(848.334.662)	(305.599.422)
BRÜT KAR / (ZARAR)		380.228.382	679.950.420	165.723.813	290.281.081
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(117.836.504)	(136.970.062)	(64.881.719)	(55.803.203)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(229.181.212)	(184.653.712)	(118.596.500)	(80.620.818)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		271.258.212	118.988.818	178.457.373	22.048.196
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(203.889.888)	(73.370.496)	(113.493.233)	(944.112)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		100.578.990	403.944.968	47.209.734	174.961.144
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		22.000.000	-	22.000.000	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		9.022.334	13.582.823	4.934.655	(106.643)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		131.601.324	417.527.791	74.144.389	174.854.501
Finansal Gelirler		8.496.320	1.363.900	1.684.029	(210.869)
Finansal Giderler (-)		(693.642.663)	(1.280.684.153)	(228.361.134)	(807.317.110)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		1.856.725.044	916.543.505	529.406.770	(30.676.229)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.303.180.025	54.751.043	376.874.054	(663.349.707)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(745.318.089)	-	(60.008.211)	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(745.318.089)	-	(60.008.211)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		557.861.936	54.751.043	316.865.843	(663.349.707)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		557.861.936	54.751.043	316.865.843	(663.349.707)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,1395	0,0137	0,0792	(0,1658)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.709.244)	(4.788.337)	(3.877.338)	(4.929.962)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.709.244)	(4.788.337)	(3.877.338)	(4.929.962)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(2.709.244)	(4.788.337)	(3.877.338)	(4.929.962)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		555.152.692	49.962.706	312.988.505	(668.279.669)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

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

		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler							Birikmiş Karlar		
Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2025		4.000.000.000	15.080.047.935	-	(9.394.128)	2.862.551.372	(14.313.733)	1.614.023.077	17.847.308.281	572.251.943	41.952.474.747
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	572.251.943	(572.251.943)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.709.244)	-	-	557.861.936	555.152.692
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.709.244)	-	-	-	(2.709.244)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	557.861.936	557.861.936
30 Haziran 2025		4.000.000.000	15.080.047.935	-	(9.394.128)	2.862.551.372	(17.022.977)	1.614.023.077	18.419.560.224	557.861.936	42.507.627.439

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2024		1.500.000.000	14.633.210.438	-	(9.394.128)	2.862.551.371	(11.571.732)	1.475.300.505	14.336.680.123	8.069.218.616	42.855.995.193
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	8.069.218.616	(8.069.218.616)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.788.337)	-	-	54.751.043	49.962.706
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(4.788.337)	-	-	-	(4.788.337)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	54.751.043	54.751.043
30 Haziran 2024		1.500.000.000	14.633.210.438	-	(9.394.128)	2.862.551.371	(16.360.069)	1.475.300.505	22.405.898.739	54.751.043	42.905.957.899

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap

Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Haziran 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(318.576.156)	(52.041.722)
Dönem Karı/zararı	557.861.936	54.751.043
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	794.157.370	93.639.484
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	429.936.978	1.244.903
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12.103.767	11.512.979
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	7.034.662	2.300.720
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	7.034.662	2.300.720
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(9.022.334)	(13.582.823)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(391.213.792)	92.163.705
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	745.318.089	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.669.893.487)	(198.693.210)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	49.652.551	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(383.920.744)	(287.453.835)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	397.033.699	41.602.609
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.202.397.501)	827.186.168
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(10.074.247)	156.266.203
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(365.728.577)	(1.555.790.423)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(154.458.668)	619.496.068
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(317.874.181)	(50.302.683)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(701.975)	(1.739.039)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	683.646.378	(664.526)
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri	22.000.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(848.185)	(664.526)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	712.147.114	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(49.652.551)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(453.232.460)	(213.154.406)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	617.814.900	568.323.171
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(641.110.382)	(780.232.674)
Ödenen faizler	(429.936.978)	(1.244.903)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(88.162.238)	(265.860.654)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(16.154.194)	(85.696.340)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(104.316.432)	(351.556.994)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	113.037.134	432.159.904
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	8.720.702	80.602.910

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 152 kişidir. (31 Aralık 2024: 165 kişidir.) Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 13 Ağustos 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Bağlı ortaklıklar

Sinpaş CO.

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

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

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Karma çiftçilik.

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

(*) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

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

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

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

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

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 muhasebeleştirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 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

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 esası 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.

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 kuruluş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2684,55	1,6845
30 Haziran 2024	2319,29	1,3505

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2025 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 endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Konsolidasyon Esasları

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bağlı ortaklıklar

Sinpaş CO.

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

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

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Karma çiftçilik.

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

(*) 30.06.2025 tarihinde devredildi.

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

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.233.196.210	2.000.627.882
Tamamlanan konutlar (**)	5.864.407.336	5.013.736.504
Toplam	8.097.603.546	7.014.364.386

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	7.315.170.748	7.196.012.407
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	4.362.976.272	4.362.976.272
Toplam	11.678.147.020	11.558.988.679

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

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

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

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	783.209.831	773.661.328
Gelecek aylara ait giderler	644.564	1.049.378
Toplam	783.854.395	774.710.706

(*) Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsa alımı için verilen avanslar	100.159.818	60.433.691
Konut projeleri için Hakkediş avansları	663.100.385	692.121.674
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	19.949.628	21.105.963
Toplam	783.209.831	773.661.328

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	96.054.714	108.099.216
Banka kredileri	1.030.010.010	735.973.707
Kiralama Yükümlülükleri	3.040.414	2.803.538
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	665.513.649	382.949.318
Banka kredileri	3.422.396.998	3.822.087.814
Kiralama Yükümlülükleri	19.220.164	24.406.344
Toplam finansal borçlanmalar	5.236.235.949	5.076.319.937

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.129.105.138	846.876.461
1-5 yıl	1.876.328.886	3.957.392.067
5 yıl ve üzeri	2.230.801.925	272.051.409
	5.236.235.949	5.076.319.937

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.030.010.010	735.973.707
1-5 yıl	1.741.469.925	3.639.137.472
5 yıl ve üzeri	1.680.927.073	182.950.342
Toplam	4.452.407.008	4.558.061.521

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	96.054.714	108.099.216
1-5 yıl	115.638.797	293.848.252
5 yıl ve üzeri	549.874.852	89.101.066
	761.568.363	491.048.534

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	3.040.414	2.803.537
1-5 yıl	19.220.164	24.406.345
5 yıl ve üzeri	-	-
	22.260.578	27.209.882

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Dönemler itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kıismları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	741.215.033	1.720.902.081
Avro	%6,13	109.955.823	-
ABD Doları	%5,15-%8	277.934.282	2.386.228.730
Toplam finansal borçlanmalar		1.129.105.138	4.107.130.811

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kıismları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	635.313.770	1.917.231.161
Avro	%6,13	122.989.662	-
ABD Doları	%5,15-%8	88.573.029	2.312.212.315
Toplam finansal borçlanmalar		846.876.461	4.229.443.476

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	74.124.212	66.999.837
Gelecek aylara ait gelirler	739.170.164	599.683.067
Toplam	813.294.376	666.682.904

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	1.268.677.810	1.133.664.683
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.268.677.810	1.133.664.683
İlişkili Olmayan Taraf	281.150.343	928.503.519
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	281.150.343	928.503.519
Toplam	1.549.828.153	2.062.168.202

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	565.761.274	52.454.990
Alımlar	848.184	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	566.609.458	52.454.990
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(515.626.138)	(46.917.821)
Dönem gideri	(7.092.878)	(829.540)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(522.719.016)	(47.747.361)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	43.890.442	4.707.629

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	557.653.784	52.238.008
Alımlar	5.357.102	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	563.010.886	52.238.008
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(500.736.441)	(45.275.150)
Dönem gideri	(7.634.191)	(806.008)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(508.370.632)	(46.081.158)
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	54.640.254	6.156.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
I Tower	304.803.643	49.652.551	-	-	-	354.456.194
Ege Boyu	87.522.949	-	-	-	-	87.522.949
Aquacity	110.923.545	-	-	-	-	110.923.545
İncek Life	6.049.543	-	-	-	-	6.049.543
İncek Blue	216.987.551	-	-	-	-	216.987.551
Bursa Modern	214.279.840	-	-	-	-	214.279.840
İstanbul Sarayları	166.253.350	-	-	-	-	166.253.350
Gop Bina	152.177.807	-	-	-	-	152.177.807
Ege Yakası	48.688.031	-	-	-	-	48.688.031
Aydos Counrty	375.018.014	-	-	-	-	375.018.014
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	698.631.828	-	(698.631.828)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.143.404.518	-	-	-	-	1.143.404.518
Ankara Güneypark Arazi	8.574.137.161	-	-	-	-	8.574.137.161
Gop Avm Arsası	2.665.429.942	-	-	-	-	2.665.429.942
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.171.756.298	-	-	-	-	3.171.756.298
Beykoz Arsa	3.570.222.272	-	-	-	-	3.570.222.272
Halkalı Arsa	69.866.232	-	-	-	-	69.866.232
Çankaya Ege Vadisi	450.763.897	-	-	-	-	450.763.897
Queen Bomonti	144.463.327	-	-	-	-	144.463.327
Alacaatlı Arsa	83.859.971	-	-	-	-	83.859.971
Ankara Polatlı Yenidoğan	560.256.547	-	-	-	-	560.256.547
Metrolife	978.432.884	-	-	-	-	978.432.884
Sinpaş Park	47.786.142	-	-	-	-	47.786.142
Toplam	23.841.715.292	49.652.551	(698.631.828)	-	-	23.192.736.015

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
I Tower	395.441.980	-	-	-	-	395.441.980
Ege Boyu	102.427.474	-	-	-	-	102.427.474
İncek Life	5.398.900	-	-	-	-	5.398.900
İncek Blue	230.970.291	-	-	-	-	230.970.291
Bursa Modern	238.614.492	-	-	-	-	238.614.492
İstanbul Sarayları	179.654.471	-	-	-	-	179.654.471
Gop Bina	163.584.113	-	-	-	-	163.584.113
Ege Yakası	48.303.722	-	-	-	-	48.303.722
Aydos Counrty	427.692.189	-	-	-	-	427.692.189
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	708.768.811	-	-	-	-	708.768.811
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.214.080.154	-	-	-	-	1.214.080.154
Ankara Güneypark Arazi	12.099.805.276	-	-	-	-	12.099.805.276
Gop Avm Arsası	2.670.307.244	-	-	-	-	2.670.307.244
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.224.967.051	-	-	-	-	3.224.967.051
Beykoz Arsa	3.705.952.522	-	-	-	-	3.705.952.522
Halkalı Arsa	66.755.155	-	-	-	-	66.755.155
Çankaya Ege Vadisi	528.162.246	-	-	-	-	528.162.246
Queen Bomonti	148.996.137	-	-	-	-	148.996.137
Alacaatlı Arsa	82.107.062	-	-	-	-	82.107.062
Ankara Polatlı Yenidoğan	589.583.355	-	-	-	-	589.583.355
Metrolife	869.214.319	-	-	-	-	869.214.319
Sinpaş Park	49.280.746	-	-	-	-	49.280.746
Toplam	27.750.067.710	-	-	-	-	27.750.067.710

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 3.147.453 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 3.672.257 TL)

Pasifte yer almayan taahhütler:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 105.047.045 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 25.171.261.200 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (31.12.2024: 87.515.562 TL tutarında teminat mektubu ve 27.491.945.670 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Şirket'in sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2024 : İpoteklidir).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Nisan- 30 Haziran 2025	01 Ocak- 30 Haziran 2024	01 Nisan- 30 Haziran 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	557.861.936	316.865.843	54.751.043	(663.349.707)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1395	0,0792	0,0137	(0,1658)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket'in yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	148.830.861	57.918.267
Yükümlülükler	(3.126.421.921)	(2.530.424.585)
Net bilanço pozisyonu	(2.973.292.025)	(2.472.506.318)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	4.108	1.276	-	222.655
Ticari Alacaklar	868	2.002.113	-	93.238.078
Diğer	1.041.818	300.000	-	55.370.128
Toplam Varlıklar	1.046.794	2.303.389	-	148.830.861
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(8.727)	(3.540)	(528)	(540.430)
Finansal yükümlülükler	(6.993.395)	(2.361.970)	-	(387.890.146)
Diğer	(8.646.429)		-	(343.629.839)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(60.042.391)	-	-	(2.386.228.720)
Diğer	(96.465)		-	(3.833.751)
Toplam Yükümlülükler	(75.787.407)	(2.365.510)	(528)	(3.122.122.886)
Net Bilanço Pozisyonu	(74.740.613)	(62.121)	(528)	(2.973.292.025)

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

	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	6.776	1.541	-	344.536
Ticari Alacaklar	1.060.993	325.891	-	57.573.731
Diğer			-	-
Toplam Varlıklar	1.067.769	327.432	-	57.918.267
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(132.677)	(27.923)	-	(6.649.580)
Finansal yükümlülükler	(2.155.250)	(2.868.939)	-	(211.562.690)
Diğer			-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(56.263.123)	-	-	(2.312.212.315)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(58.551.050)	(2.896.862)	-	(2.530.424.585)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.483.281)	(2.569.430)	-	(2.472.506.318)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kur Riskine Duyarlılık

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

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

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(297.037.135)	297.037.135	(297.037.135)	297.037.135
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(297.037.135)	297.037.135	(297.037.135)	297.037.135
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(289.191)	289.191	(289.191)	289.191
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(289.191)	289.191	(289.191)	289.191
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(2.877)	2.877	(2.877)	2.877
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(2.877)	2.877	(2.877)	2.877
TOPLAM (3 + 6 +9)	(297.329.203)	297.329.203	(297.329.203)	297.329.203

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(236.235.642)	236.235.642	(236.235.642)	236.235.642
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(236.235.642)	236.235.642	(236.235.642)	236.235.642
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(11.014.990)	11.014.990	(11.014.990)	11.014.990
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(11.014.990)	11.014.990	(11.014.990)	11.014.990
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(247.250.632)	247.250.632	(247.250.632)	247.250.632

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

30.06.2025	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli		Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler											
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	96.054.714	-	1.268.677.810	665.513.649	
Kızılbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	112.483	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	13.777.939	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	510.239	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	6.853.056	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	855.006	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	850.636.748	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oswe Real Estate	18.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	230.574	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	9.742.114	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	73.444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	5.316.683	-	-	-	-	-	-	-	
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.088.821	240.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	309.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	781.409	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.021	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	4.438	-	-	-	-	-	-	
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	654	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	5.677.643	-	-	-	-	-	
Toplam	862.252.134	240.000.000	19.949.628	17.110.868	5.677.643	-	96.054.714	-	1.268.677.810	665.513.649	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31.12.2024	Alacaklar				Borçlar				Alacaklar			
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Finansal	Uzun vadeli			Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler		Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler												
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	108.099.216	-	1.133.664.683	382.949.318		
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	45.956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	14.290.676	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	414.163	-	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	19.675.370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.000.144	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	,	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	6.442.046	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Rel Estate	21.112	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	211.705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	2.687.613	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	5.815.143	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.532.912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	95.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	2.324	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	24.011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.192	-	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	6.624.329	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	42.050.457	-	21.105.963	3.102.968	6.624.329	-	108.099.216	-	1.133.664.683	382.949.318		

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	30.06.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.874.164.028
Ertelenmiş Gelirler	(92.721.693)
Finansal Yatırımlar	1.208.683.169
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.411.169.663
Maddi Duran Varlıklar	1.685.327
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	120.316
Stoklar	2.759.941.716
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	88.232.002
Kiralama Hakkı Varlıkları	3.380.113
Diğer Dönen Varlıklar	4.422.584
Sermaye	(2.323.027.442)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(260.539.633)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	2.045.583
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(370.223.580)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.087.359
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.560.091.456)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(17.438.984)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	1.856.725.044

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	222.659	295.299
(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	42.968.486.581	42.415.068.357
İştirakler	Md.24/(b)	8.656.380.796	8.576.051.094
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	240.000.000	-
Diğer Varlıklar		2.856.643.066	2.658.339.131
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	54.721.733.102	53.649.753.881
Finansal Borçlar	Md.31	4.452.407.008	4.558.061.521
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	22.260.578	27.209.882
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	761.568.363	491.048.534
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	6.624.329
Özkaynaklar	Md.31	42.507.627.439	41.952.474.747
Diğer Kaynaklar		6.972.192.071	6.614.334.868
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	54.721.733.102	53.649.753.881

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	222.659	295.299
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	7.315.170.748	7.196.012.407
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	25.276.308.245	27.579.463.566
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	78,52%	79,06%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,82%	15,99%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	13,37%	13,41%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	71,79%	77,86%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.