

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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.

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen varlıklar		12.859.691.884	13.440.532.279
Nakit ve Nakit Benzerleri		21.629.020	88.930.261
Finansal Yatırımlar		797.824	75.988.470
Ticari Alacaklar		625.730.147	923.026.536
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		506.480.774	810.728.641
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	119.249.373	112.297.895
Diğer Alacaklar		690.842.284	880.563.130
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.571.019	6.601.972
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	683.271.265	873.961.158
Stoklar	3	10.423.593.892	9.738.708.249
Peşin Ödenmiş Giderler	3	701.696.515	1.276.794.893
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		663.134.931	1.238.275.126
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	38.561.584	38.519.767
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		395.402.202	456.520.740
Ara Toplam		12.859.691.884	13.440.532.279
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		61.914.532.052	61.858.157.544
Ticari Alacaklar		472.278.312	526.061.055
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	472.278.312	526.061.055
Diğer Alacaklar		2.506.155	3.819.805
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.506.155	3.819.805
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	17.830.139.390	17.663.457.484
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		268.014.946	300.641.277
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		11.173.284.070	11.173.284.070
Kiralama Hakkı Varlıklar		66.076.471	78.739.371
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	32.048.693.322	32.048.693.322
Maddi Duran Varlıklar	4	45.644.355	58.212.790
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	6.680.969	5.187.958
Peşin Ödenmiş Giderler		1.214.062	60.412
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		74.774.223.936	75.298.689.823

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Bireysel Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.179.459.778	5.174.016.567
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.779.840.145	1.710.565.179
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.708.199.475	1.612.122.524
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	71.640.670	98.442.655
Ticari Borçlar		2.351.611.736	2.156.147.025
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.333.600.225	2.110.579.994
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	18.011.511	45.567.031
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		33.555.572	30.596.759
Diğer Borçlar		9.610.796	11.312.309
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.610.796	11.312.309
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	951.415.655	1.205.231.325
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		917.268.077	1.200.914.303
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	34.147.578	4.317.022
Kısa Vadeli Karşılıklar		31.861.193	29.691.959
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		30.487.690	28.074.543
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6	1.373.503	1.617.416
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		21.564.681	30.472.011
Uzun Vadeli Yükümlülükler		13.864.882.178	14.563.527.013
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.233.069.725	5.056.663.352
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.968.925.769	4.276.386.714
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	264.143.956	780.276.638
Uzun Vadeli Karşılıklar		17.607.553	23.146.232
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		17.607.553	23.146.232
Diğer Borçlar		221.976.753	204.851.783
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		221.976.753	204.851.783
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	3	1.462.610.916	2.079.348.476
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		279.303.100	379.556.652
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.183.307.816	1.699.791.824
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.929.617.231	7.199.517.170
ÖZKAYNAKLAR	7	55.729.881.980	55.561.146.243
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.729.881.980	55.561.146.243
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		21.206.467.383	21.206.467.383
Geri Alınmış Paylar (-)		(12.410.491)	(12.410.491)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.781.689.022	3.781.689.022
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(11.906.565)	(17.819.537)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(11.906.565)	(17.819.537)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.132.270.327	2.132.270.327
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	24.470.949.539	24.333.903.435
Net Dönem Karı / (Zararı)		162.822.765	137.046.104
TOPLAM KAYNAKLAR		74.774.223.936	75.298.689.823

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 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, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan-30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan-30.06.2025
Hasılat		3.460.498.553	1.992.379.793	1.073.932.176	1.339.662.871
Satışların Maliyeti (-)		(1.882.125.599)	(1.490.063.745)	(489.990.292)	(1.120.726.740)
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.578.372.954	502.316.048	583.941.884	218.936.131
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(121.301.284)	(155.672.669)	(67.896.580)	(85.714.613)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(337.413.903)	(302.769.089)	(186.985.237)	(156.676.692)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		205.052.142	358.356.608	88.586.741	235.758.314
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(58.388.459)	(269.356.965)	(1.045.952)	(149.934.816)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.266.321.450	132.873.933	416.600.856	62.368.324
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		7.015.242	29.063.988	-	29.063.988
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		12.711.634	11.919.318	5.512.270	6.519.125
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.286.048.326	173.857.239	422.113.126	97.951.437
Finansal Gelirler		15.330.358	11.224.406	6.227.746	2.224.754
Finansal Giderler (-)		(682.844.364)	(916.364.632)	(158.033.937)	(301.685.692)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	11	1.298.914.200	2.452.901.548	(177.208.502)	699.394.178
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.917.448.520	1.721.618.561	93.098.433	497.884.677
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(1.754.625.755)	(984.632.538)	(526.735.908)	(79.276.269)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(27.059.825)	-	(2.196.737)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.727.565.930)	(984.632.538)	(524.539.171)	(79.276.269)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		162.822.765	736.986.023	(433.637.475)	418.608.408
DÖNEM KARI / (ZARARI)		162.822.765	736.986.023	(433.637.475)	418.608.408
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,0407	0,1842	(0,1084)	0,1047
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.912.972	(3.579.156)	4.970.971	(5.122.314)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.912.972	(3.579.156)	4.970.971	(5.122.314)
Diğer Kapsamlı Gelir		5.912.972	(3.579.156)	4.970.971	(5.122.314)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		168.735.737	733.406.867	(428.666.504)	413.486.094

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz bir parçasını oluştururlar

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Bireysel Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 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	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 2026	7	4.000.000.000	21.206.467.383	(12.410.491)	3.781.689.022	(17.819.537)	2.132.270.327	24.333.903.435	137.046.104	55.561.146.243
Transferler		-	-	-	-	-	-	137.046.104	(137.046.104)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	5.912.972	-	-	162.822.765	168.735.737
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	5.912.972	-	-	-	5.912.972
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	162.822.765	162.822.765
30 Haziran 2026	7	4.000.000.000	21.206.467.383	(12.410.491)	3.781.689.022	(11.906.565)	2.132.270.327	24.470.949.539	162.822.765	55.729.881.980

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler										
						Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmiş 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	21.206.467.305	(12.410.492)	3.781.689.009	(18.909.735)	2.132.270.320	23.577.906.839	755.996.523	55.423.009.769
Transferler		-	-	-	-	-	-	755.996.523	(755.996.523)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(3.579.156)	-	-	736.986.023	733.406.867
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	(3.579.156)	-	-	-	(3.579.156)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	736.986.023	736.986.023
30 Haziran 2025		4.000.000.000	21.206.467.305	(12.410.492)	3.781.689.009	(22.488.891)	2.132.270.320	24.333.903.362	736.986.023	56.156.416.636

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap

Dönemine Ait Özet Bireysel Nakit Akış Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.339.638.826	(420.867.889)
Dönem Karı/zararı	162.822.765	736.986.023
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.444.588.462	1.049.153.642
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	306.587.969	413.696.604
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	360.926.037	567.985.595
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22.976.345	15.990.170
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(2.642.698)	9.293.424
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(2.642.698)	9.293.424
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(12.711.634)	(11.919.318)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)		
İle ilgili düzeltmeler	(7.015.242)	-
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(978.158.070)	(930.525.372)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.754.625.755	984.632.539
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(267.772.401)	(2.206.080.182)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	75.190.646	65.595.506
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	351.079.132	(507.193.992)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	195.464.711	524.517.390
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(851.567.549)	(1.588.475.742)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	573.944.728	(13.308.991)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(870.553.230)	(483.160.496)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	258.669.161	(204.053.857)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.339.638.826	(419.940.517)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	-	(927.372)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	7.777.222	903.158.637
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları	-	29.063.988
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(4.282.889)	(1.120.529)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12.060.111	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	-	940.810.684
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(65.595.506)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.401.306.233)	(598.761.031)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	904.031.630	816.189.306
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.944.411.827)	(846.964.742)
Ödenen faizler	(360.926.036)	(567.985.595)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(53.890.185)	(116.470.283)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(13.411.056)	(21.341.150)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(67.301.241)	(137.811.433)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	88.930.261	149.332.268
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21.629.020	11.520.835

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın 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 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 153 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 18 Ağustos 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 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 30.06.2026 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 30 Haziran 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	129,99	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,1776
30 Haziran 2025	98,40	1,3211

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 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2026 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 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.

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Haziran 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

30 Haziran 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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, 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

KGG, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "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

KGG 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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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
UFRS 20	Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.278.846.726	2.103.705.976
Tamamlanan konutlar (**)	8.144.747.166	7.635.002.273
Toplam	10.423.593.892	9.738.708.249

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	519.321.847	519.321.847
Arsalar (***)	17.310.817.543	17.144.135.637
Toplam	17.830.139.390	17.663.457.484

(*) Şirket'in, 30 Haziran 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(**) Şirket'in, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 3.554.718.780 TL'lik tutarı sigortalıdır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar (*)	697.282.769	1.273.475.152
Gelecek aylara ait giderler	4.413.746	3.319.741
Toplam	701.696.515	1.276.794.893

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımı için verilen avanslar	62.435.642	71.340.352
Konut projeleri için Hakkedış avansları	596.285.543	1.163.615.033
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	38.561.584	38.519.767
Toplam	697.282.769	1.273.475.152

iii. Finansal borçlar

30 Haziran 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	5.012.909.870	5.627.213.105	467.526.013	1.644.061.888	3.515.485.384	139.820
Toplam yükümlülükler	5.012.909.870	5.627.213.105	467.526.013	1.644.061.888	3.515.485.384	139.820

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	6.767.228.531	8.063.336.175	566.420.399	1.830.864.637	5.576.151.027	89.900.112
Toplam yükümlülükler	6.767.228.531	8.063.336.175	566.420.399	1.830.864.637	5.576.151.027	89.900.112

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar	109.927.542	98.442.655
- İlişkili Taraflardan Finansal Kiralamalar	71.640.670	98.442.655
- İlişkili Olmayan Taraflardan Finansal Kiralamalar	38.286.872	-
Banka kredileri	1.656.134.203	1.599.299.486
Kiralama Yükümlülükleri	13.778.400	12.823.038
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Finansal kiralamalar (*)	277.003.884	780.276.638
- İlişkili Taraflardan Finansal Kiralamalar	264.143.956	780.276.638
- İlişkili Olmayan Taraflardan Finansal Kiralamalar	12.859.928	-
Banka kredileri	2.919.214.019	4.223.927.788
Kiralama Yükümlülükleri	36.851.822	52.458.926
Toplam finansal borçlanmalar	5.012.909.870	6.767.228.531

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	1.779.840.145	1.710.565.179
1-5 yıl	3.233.069.725	4.968.826.662
5 yıl ve üzeri	-	87.836.690
Toplam	5.012.909.870	6.767.228.531

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	1.656.134.203	1.599.299.486
1-5 yıl	2.919.214.019	4.207.076.382
5 yıl ve üzeri	-	16.851.406
Toplam	4.575.348.222	5.823.227.274

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	109.927.542	98.442.655
1-5 yıl	277.003.884	709.291.354
5 yıl ve üzeri	-	70.985.284
Toplam	386.931.426	878.719.293

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	13.778.400	12.823.038
1-5 yıl	36.851.822	52.458.926
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	50.630.222	65.281.964

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir.

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2026 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	354.434.144	825.034.668
Avro	%6,13-	597.240.275	833.935.529
ABD Doları	%5,15-%8	828.165.726	1.574.099.528
Toplam finansal borçlanmalar		1.779.840.145	3.233.069.725

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmı	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	394.803.303	1.186.352.141
Avro	%6,13-	574.557.959	1.280.058.752
ABD Doları	%5,15-%8	741.203.917	2.590.252.459
Toplam finansal borçlanmalar		1.710.565.179	5.056.663.352

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

c	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak	6.767.228.531	5.639.073.317
Girişler	904.031.630	225.507.472
Çıkışlar	(1.944.411.827)	(369.460.151)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.020.526.434)	(1.481.143.908)
Kur farkları / Faiz	306.587.969	1.894.438.036
Dönem Sonu	5.012.909.870	5.908.414.767

iv. Ertelenmiş gelirler

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraf	34.147.578	4.317.022
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	34.147.578	4.317.022
İlişkili Olmayan Taraf	917.268.077	1.200.914.303
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	917.268.077	1.200.914.303
Toplam	951.415.655	1.205.231.325

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraf	1.183.307.816	1.699.791.824
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.183.307.816	1.699.791.824
İlişkili Olmayan Taraf	279.303.100	379.556.652
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	279.303.100	379.556.652
Toplam	1.462.610.916	2.079.348.476

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

NOT 4 – MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 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	758.539.767	69.297.782
Alımlar	1.721.488	2.561.398
Çıkışlar	(12.879.487)	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	747.381.768	71.859.180
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	700.326.977	64.109.824
Dönem gideri	9.245.058	1.068.387
Çıkışlar	(7.834.622)	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	701.737.413	65.178.211
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	45.644.355	6.680.969
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	747.421.763	69.297.781
Alımlar	1.120.528	-
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	748.542.291	69.297.781
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	681.188.718	61.982.681
Dönem gideri	9.370.333	1.095.897
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	690.559.051	63.078.578
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	57.983.240	6.219.203

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2026
I Tower	384.543.962	-	-	-	-	384.543.962
Ege Boyu	123.671.124	-	-	-	-	123.671.124
Aquacity	156.736.486	-	-	-	-	156.736.486
İncek Life	8.619.920	-	-	-	-	8.619.920
İncek Blue	306.055.856	-	-	-	-	306.055.856
Bursa Modern	320.011.001	-	-	-	-	320.011.001
İstanbul Sarayları	234.914.019	-	-	-	-	234.914.019
Gop Bina	212.738.921	-	-	-	-	212.738.921
Ege Yakası	68.794.958	-	-	-	-	68.794.958
Aydos Counrty	529.904.572	-	-	-	-	529.904.572
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.437.359.899	-	-	-	-	1.437.359.899
Ankara Güneypark Arazi	12.203.683.662	-	-	-	-	12.203.683.662
Gop Avm Arsası	3.587.030.192	-	-	-	-	3.587.030.192
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.036.508.251	-	-	-	-	4.036.508.251
Beykoz Arsa	5.045.950.490	-	-	-	-	5.045.950.490
Halkalı Arsa	99.084.333	-	-	-	-	99.084.333
Çankaya Ege Vadisi	534.001.164	-	-	-	-	534.001.164
Queen Bomoti	189.803.104	-	-	-	-	189.803.104
Alacaatlı Arsa	120.418.635	-	-	-	-	120.418.635
Ankara Polatlı Yenidoğan	794.869.680	-	-	-	-	794.869.680
Metrolife	1.590.810.963	-	-	-	-	1.590.810.963
Sinpaş Park	63.182.130	-	-	-	-	63.182.130
Toplam	32.048.693.322	-	-	-	-	32.048.693.322

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 3.554.718.780 TL'lik tutarı sigortalıdır.

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	402.673.153	65.595.506	-	-	-	468.268.659
Ege Boyu	115.625.724	-	-	-	-	115.625.724
Aquacity	146.540.025	-	-	-	-	146.540.025
İncek Life	7.991.993	-	-	-	-	7.991.993
İncek Blue	286.660.161	-	-	-	-	286.660.161
Bursa Modern	283.083.030	-	-	-	-	283.083.030
İstanbul Sarayları	219.635.697	-	-	-	-	219.635.697
Gop Bina	201.040.633	-	-	-	-	201.040.633
Ege Yakası	64.321.288	-	-	-	-	64.321.288
Aydos Counrty	495.432.681	-	-	-	-	495.432.681
Altınoran Agora Çarşı Projesi	922.955.770	-	(922.955.770)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.510.540.681	-	-	-	-	1.510.540.681
Ankara Güneypark Arazi	11.327.209.909	-	-	-	-	11.327.209.909
Gop Avm Arsası	3.521.273.789	-	-	-	-	3.521.273.789
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.190.176.655	-	-	-	-	4.190.176.655
Beykoz Arsa	4.716.586.210	-	-	-	-	4.716.586.210
Halkalı Arsa	92.299.605	-	-	-	-	92.299.605
Çankaya Ege Vadisi	595.499.837	-	-	-	-	595.499.837
Queen Bomoti	190.849.108	-	-	-	-	190.849.108
Alacaatlı Arsa	110.786.599	-	-	-	-	110.786.599
Ankara Polatlı Yenidoğan	740.149.521	-	-	-	-	740.149.521
Metrolife	1.292.598.246	-	-	-	-	1.292.598.246
Sinpaş Park	63.129.811	-	-	-	-	63.129.811
Toplam	31.497.060.126	65.595.506	(922.955.770)	-	-	30.639.699.862

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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: 1.617.416 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2025: İpoteklidir.).

NOT 7 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenmiş Sermaye	4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	21.206.467.383	21.206.467.383
Geri Alınmış Paylar (-)	(12.410.491)	(12.410.491)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	3.781.689.022	3.781.689.022
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(11.906.565)	(17.819.537)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(11.906.565)	(17.819.537)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.132.270.327	2.132.270.327
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	24.470.949.539	24.333.903.435
Net Dönem Karı / (Zararı)	162.822.765	137.046.104
Toplam	55.729.881.980	55.561.146.243

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

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Olağanüstü Yedekler	3.324.990.877	3.324.990.877
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	21.145.958.662	21.008.912.558
Toplam	24.470.949.539	24.333.903.435

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Haziran 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- 30 Haziran 2026	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Nisan- 30 Haziran 2026	01 Nisan- 30 Haziran 2025
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	162.822.765	736.986.023	(433.637.475)	418.608.408
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,0407	0,1842	(0,1084)	0,1047

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30.06.2026										
	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	34.147.578	71.640.670	-	1.183.307.816	264.143.956	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	29.856.839	-	-	-	-	-	-	-	
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.606.961	-	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	728.504	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	12.963.799	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	13.307	-	-	-	-	-	-	
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.	598	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.713.056	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	30.491.914	-	-	-	-	-	-	461.458.233	-	-	
Oswe Real Estate	18.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	490.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	2.139.941	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	949.302	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	23.246.979	683.271.265	-	-	-	-	-	10.820.079	-	-	
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	54.207.295	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.535.241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	56.839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	1695166	-	-	-	-	-	-	
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	26.849	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	5.337.841	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	112.994	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	-	-	-	470.794	-	-	-	-	-	-	
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	61.838	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-	-	
Toplam	119.249.373	683.271.265	38.561.584	18.011.511	-	34.147.578	71.640.670	472.278.312	1.183.307.816	264.143.956	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2025										
	Alacaklar				Borçlar				Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli				Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler		Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	98.442.655	-	1.699.791.824	780.276.638
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	28.583.344	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	6.288.520	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	802.000	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	33.588.503	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	8.807.036	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.952.756	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	24.070.365	-	-	-	-	-	-	-	492.683.000	-	-
Oswe Real Estate	21.308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	386.857	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	-	2.346.380	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	465.475	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	62.463.139	873.961.158	-	-	-	-	4.317.022	-	33.378.055	-	-
Kızılıbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	293.724	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.170.717	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	1.702	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.403.789	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.335	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	21.410	-	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	66.430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.647.903	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	112.297.895	873.961.158	38.519.767	45.567.031	-	4.317.022	98.442.655	526.061.055	1.699.791.824	780.276.638	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	264.214.414	1.108.915.555
Yükümlülükler	(3.861.501.681)	(5.192.858.420)
Net bilanço pozisyonu	(3.597.287.267)	(4.083.942.865)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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	1.143.355	3.973.734	-	264.214.414
Parasal Finansal Varlıklar	49.493	3.410	-	2.485.206
Ticari Alacaklar	5.013	1.514.779	-	80.660.572
Diğer	1.088.849	2.455.545	-	181.068.636
Toplam Varlıklar	1.143.355	3.973.734	-	264.214.414
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(18.296.734)	(11.252.275)	(528)	(1.449.278.263)
Ticari Borçlar	(69.997)	(3.753)	(528)	(3.490.423)
Finansal yükümlülükler	(17.788.937)	(11.248.522)	-	(1.425.406.017)
Diğer	(437.800)	-	-	(20.381.823)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(33.901.503)	(15.706.480)	-	(2.412.223.418)
Finansal yükümlülükler	(33.811.538)	(15.706.480)	-	(2.408.035.088)
Diğer	(89.965)	-	-	(4.188.330)
Toplam Yükümlülükler	(52.198.237)	(26.958.755)	(528)	(3.861.501.681)
Net Bilanço Pozisyonu	(51.054.882)	(22.985.021)	(528)	(3.597.287.267)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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	-	1.108.915.555
Parasal Finansal Varlıklar	1.207.236	626.367	-	98.148.321
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	55.622
Diğer	1.041.818	16.126.576	-	1.010.711.612
Toplam Varlıklar	2.250.156	16.752.943	-	1.108.915.555
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.713.461)	(9.677.950)	(528)	(1.317.678.235)
Ticari Borçlar	(26.992)	(7.360)	(528)	(1.835.600)
Finansal yükümlülükler	(14.684.869)	(9.670.590)	-	(1.315.761.876)
Diğer	(1.600)	-	-	(80.759)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(51.415.025)	(21.545.125)	-	(3.875.180.185)
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(21.545.125)	-	(3.870.311.211)
Diğer	(96.465)	-	-	(4.868.974)
Toplam Yükümlülükler	(66.128.486)	(31.223.075)	(528)	(5.192.858.420)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.878.330)	(14.470.132)	(528)	(4.083.942.865)

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 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
30 Haziran 2026				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(237.686.514)	237.686.514	(237.686.514)	237.686.514
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(237.686.514)	237.686.514	(237.686.514)	237.686.514
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(122.038.969)	122.038.969	(122.038.969)	122.038.969
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(122.038.969)	122.038.969	(122.038.969)	122.038.969
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.244)	3.244	(3.244)	3.244
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.244)	3.244	(3.244)	3.244
TOPLAM (3 + 6 +9)	(359.728.727)	359.728.727	(359.728.727)	359.728.727

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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	(322.419.417)	322.419.417	(322.419.417)	322.419.417
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(322.419.417)	322.419.417	(322.419.417)	322.419.417
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(85.971.276)	85.971.276	(85.971.276)	85.971.276
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(85.971.276)	85.971.276	(85.971.276)	85.971.276
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.594)	3.594	(3.594)	3.594
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.594)	3.594	(3.594)	3.594
TOPLAM (3 + 6 +9)	(408.394.287)	408.394.287	(408.394.287)	408.394.287

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 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	30.06.2026	30.06.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	1.464.776.208	2.475.940.021
Ertelenmiş Gelirler	(61.510.620)	(122.493.734)
Finansal Yatırımlar	1.684.978.084	1.713.342.124
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.833.077.321	4.506.463.342
Maddi Duran Varlıklar	(261.935)	2.226.469
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	57.814	158.948
Stoklar	4.461.753.765	3.646.132.382
Kiralama Hakkı Varlıkları	6.558.200	4.465.435
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(1.085.717.374)	-
Diğer Dönen Varlıklar	4.694.754	5.842.633
Sermaye	(3.801.240.963)	(3.068.929.149)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(321.555.305)	(344.196.396)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	2.687.261	2.702.400
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(570.294.560)	(489.098.801)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.871.554	1.436.499
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.690.321.788)	(3.382.112.131)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(165.862.008)	(23.038.473)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	1.298.914.200	2.452.901.548

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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		30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.508.183	141.103.442
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)	60.302.426.604	59.450.859.055
C	İştirakler	Md.24/(b)	11.441.299.016	11.473.925.347
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	683.271.265	873.961.158
	Diğer Varlıklar		2.344.718.868	3.358.840.821
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	74.774.223.936	75.298.689.823
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.575.348.222	5.823.227.274
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	50.630.222	65.281.964
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	386.931.426	878.719.293
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	55.729.881.980	55.561.146.243
	Diğer Kaynaklar		14.031.432.086	12.970.315.049
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	74.774.223.936	75.298.689.823

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 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)	2.485.206	66.054.477
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)	519.321.847	519.321.847
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.362.322.045	66.391.001.367
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)	9.550.484	50.870.463

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 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	80,65%	78,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,30%	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	0,69%	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	110,13%	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	0,01%	0,07%

30 Haziran 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