

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-31

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide 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.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		19.048.440.088	19.852.832.333
Nakit Ve Nakit Benzerleri		61.177.023	99.224.326
Finansal Yatırımlar		92.739.677	131.338.338
Ticari Alacaklar		595.161.611	1.754.584.912
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		522.380.047	908.801.409
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	72.781.564	845.783.503
Diğer Alacaklar		7.593.995	6.628.453
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.593.995	6.628.453
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	-
Stoklar	3	15.518.257.473	13.973.783.453
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.186.155.937	2.324.089.378
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.109.115.064	2.129.126.677
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	77.040.873	194.962.701
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.587.354.372	1.563.183.473
Ara Toplam		19.048.440.088	19.852.832.333
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		85.663.116.632	84.399.706.909
Ticari Alacaklar		461.458.233	492.683.001
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	461.458.233	492.683.001
Diğer Alacaklar		2.658.776	3.999.529
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.658.776	3.999.529
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	18.649.816.647	18.053.335.034
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		268.014.946	300.641.277
Kiralama Hakkı Varlıklar		86.388.079	93.267.605
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	65.997.037.554	65.322.713.870
Maddi Duran Varlıklar	4	128.574.099	99.173.921
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	19.922.131	11.894.480
Peşin Ödenmiş Giderler	3	3.742.742	1.761.684
Ertelenmiş Vergi Varlığı		45.503.425	20.236.508
TOPLAM VARLIKLAR		104.711.556.720	104.252.539.242

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide 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.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.625.368.521	8.233.309.252
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	3.919.193.526	3.447.458.119
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.689.233.851	3.183.123.213
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	229.959.675	264.334.906
Ticari Borçlar		2.868.064.020	3.038.200.703
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		2.839.255.927	2.980.337.509
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	28.808.093	57.863.194
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		60.579.482	48.337.529
Diğer Borçlar		9.611.804	11.312.309
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.611.804	11.312.309
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.647.448.013	1.427.080.210
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.310.655.594	1.427.080.210
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	336.792.419	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		59.538.637	55.691.883
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		43.129.773	36.804.817
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		16.408.864	18.887.066
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		60.933.039	205.228.499
Uzun Vadeli Yükümlülükler		25.988.977.078	25.804.725.050
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.245.270.049	6.844.187.940
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.981.126.093	6.054.331.907
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	264.143.956	789.856.033
Uzun Vadeli Karşılıklar		28.129.976	32.905.221
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		28.129.976	32.905.221
Diğer Borçlar		371.083.373	404.301.880
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		371.083.373	404.301.880
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.171.002.946	2.832.163.716
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		282.327.109	407.003.931
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.888.675.837	2.425.159.785
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		18.173.490.734	15.691.166.293
ÖZKAYNAKLAR	7	70.097.211.121	70.214.504.940
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		61.213.119.968	61.229.227.475
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		21.206.467.383	21.206.467.383
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(278.518.927)	(278.638.415)
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)		(13.438.130)	(18.586.723)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(13.438.130)	(18.586.723)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.350.294.142	2.350.294.142
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	30.068.415.215	29.409.424.989
Net Dönem Karı / (Zararı)		110.621.754	790.987.568
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.884.091.153	8.985.277.465
TOPLAM KAYNAKLAR		104.711.556.720	104.252.539.242

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tabloları

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

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
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	4.572.267.360	3.269.967.992	1.664.735.692	1.759.372.122
Satışların Maliyeti (-)	(2.120.759.491)	(1.638.244.590)	(637.337.149)	(892.679.083)
BRÜT KAR / (ZARAR)	2.451.507.869	1.631.723.402	1.027.398.543	866.693.039
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(378.270.339)	(303.747.980)	(176.226.437)	(123.984.609)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(469.010.680)	(368.310.922)	(266.567.615)	(16.377.374)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	284.739.997	445.749.822	104.078.295	238.440.860
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(146.386.313)	(323.713.898)	(25.351.599)	(139.933.161)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.742.580.534	1.081.700.424	663.331.187	824.838.755
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29.136.601	29.063.988	13.304.011	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)	1.784.428.769	1.122.683.730	682.147.468	860.421.868
Finansal Gelirler	35.612.014	46.804.050	15.694.566	8.554.184
Finansal Giderler (-)	(1.183.283.426)	(1.824.020.538)	(406.456.442)	(874.344.401)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11 1.924.480.819	3.114.735.210	(275.780.399)	1.308.239.821
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	2.561.238.176	2.460.202.452	15.605.193	1.302.871.472
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(2.480.139.708)	(1.337.577.589)	(616.183.358)	(670.087.956)
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(27.059.825)	-	(2.196.737)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(2.453.079.883)	(1.337.577.589)	(613.986.621)	(670.087.956)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	81.098.468	1.122.624.863	(600.578.165)	632.783.516
DÖNEM KARI / (ZARARI)	81.098.468	1.122.624.863	(600.578.165)	632.783.516
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(29.523.286)	135.492.081	(58.326.129)	82.670.392
Ana Ortaklık Payları	110.621.754	987.132.782	(542.252.036)	550.113.124
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7 0,0277	0,2468	(0,1356)	0,1375
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	85.839.080	1.119.416.296	(596.180.505)	627.412.681
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(29.931.267)	135.621.047	(58.853.458)	82.583.906
Ana Ortaklık Payları	115.770.347	983.795.249	(537.327.047)	544.828.775

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Özkaynak Değişim Tablosu

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
									Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	4.000.000.000	21.206.467.383	(278.638.415)	(12.410.491)	3.781.689.022		(18.586.723)	2.350.294.142	29.409.424.989	790.987.568	61.229.227.475	8.985.277.465	70.214.504.940
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	791.552.362	(790.987.568)	564.794	(564.794)	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	119.488	-	-	-	-	-	(132.562.136)	-	(132.442.648)	(70.690.251)	(203.132.899)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	5.148.593	-	-	110.621.754	115.770.347	(29.931.267)	85.839.080
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	5.148.593	-	-	-	5.148.593	(407.981)	4.740.612
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.621.754	110.621.754	(29.523.286)	81.098.468
30 Haziran 2026 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	21.206.467.383	(278.518.927)	(12.410.491)	3.781.689.022		(13.438.130)	2.350.294.142	30.068.415.215	110.621.754	61.213.119.968	8.884.091.153	70.097.211.121

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
									Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	4.000.000.000	21.206.467.231	(278.638.414)	(12.410.491)	3.781.688.999		(19.285.218)	2.244.356.500	21.449.190.128	8.066.172.407	60.437.541.142	8.638.429.714	69.075.970.856
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	8.066.172.407	(8.066.172.407)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(3.337.533)	-	-	987.132.782	983.795.249	135.621.047	1.119.416.296
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	(3.337.533)	-	-	-	(3.337.533)	128.966	(3.208.567)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	987.132.782	987.132.782	135.492.081	1.122.624.863
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	21.206.467.231	(278.638.414)	(12.410.491)	3.781.688.999		(22.622.751)	2.244.356.500	29.515.362.535	987.132.782	61.421.336.391	8.774.050.761	70.195.387.152

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tablosu

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.652.915.979	368.629.693
Dönem Karı/zararı	81.098.468	1.122.624.863
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	2.229.623.688	1.845.160.798
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	306.587.969	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	331.658.621	1.777.216.487
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	47.782.466	25.065.347
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(4.775.245)	2.665.913
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(4.775.245)	2.665.913
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)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(919.058.197)	(1.285.445.220)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	2.480.139.708	1.337.577.589
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(653.561.908)	(2.598.220.899)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	-	65.595.506
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.190.648.069	(571.828.578)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(170.136.683)	600.736.235
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(2.140.955.633)	(2.389.029.546)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.135.952.383	(1.071.219.286)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(440.792.967)	460.938.805
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(228.277.077)	306.585.965
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.657.160.248	369.564.762
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(4.244.269)	(935.069)
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(667.322.747)	4.655.068
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	-	29.063.988
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları	38.598.661	(65.595.506)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(31.608.489)	(19.363.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10.764	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	-	940.810.684
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(674.323.683)	(880.261.033)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.008.677.091)	(494.107.456)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.114.328.732	3.359.948.785
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.791.347.202)	(2.076.839.754)
Ödenen faizler	(331.658.621)	(1.777.216.487)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(23.083.859)	(120.822.695)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(14.963.444)	(22.598.993)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(38.047.303)	(143.421.688)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	99.224.326	158.133.880
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	61.177.023	14.712.192

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Şirket, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Şirket, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Avni Çelik	32,75%	1.309.800.566	37,67%	1.309.800.566
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	9,96%	398.375.146
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	2,55%	101.915.474
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	1,55%	62.068.387
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	0,20%	8.034.710
Sinpaş GYO A.Ş.	0,13%	5.333.336	0,13%	5.333.336
Diğer	52,86%	2.114.472.381	47,94%	2.114.472.381
Nominal sermaye	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

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

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

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

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 404 kişidir. (31 Aralık 2025: 280 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 18 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

Grup'un iştirakleri ve bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet Konusu

Sinpaş CO.

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

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

Karma çiftçilik.

Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılbük GYO") (*)

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

Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")

Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri

Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü")

Devre tatil projesi geliştirme

Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.
("Güney Marmara Gayrimenkul")

Gayrimenkul alım-satımı

Güney Ege Otel İşl. ve Yön. Hiz. A.Ş.
("Güney Ege") (***)

Yönetim Hizmetleri

(*) 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 KONSOLİDE 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.)

(**) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

(****) Şirket'in 17 Şubat 2026 tarihli değer tespit raporu ile 24 Mart 2026 tarihinde Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.'den Şirket'in %100 hissesi iz düşüm bedeli üzerinden satın alınmıştır.

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

	<u>30 Haziran 2026</u>		<u>31 Aralık 2025</u>	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Güney Ege	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgölü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

Sinpaş CO.

Suudi Arabistan Krallığı'nın nitelikli konut üretimi ve vatandaşlarına uygun vade oranları ile konut sahibi yapmak üzere başlattığı imar çalışmaları kapsamında Türk inşaat sektörüne yaptığı davet ile yapılan karşılıklı görüşmeler sonucunda Suudi Arabistan Krallığı yasalarına göre Sinpaş CO. isimli firmanın yasal kuruluş çalışmaları tamamlanmıştır. Sinpaş CO. Suudi Arabistan Krallığı'nda belirli gayrimenkullere yatırım yapmak üzere çalışmalarını sürdürmektedir. Sinpaş GYO, Sinpaş CO.'nun sermayesinin %100'üne sahiptir.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2025 :%65,20'sine sahiptir.) Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Şirket 10.01.2025 tarihinde, 300.000.000 TL olan sermayesini 900.000.000 TL iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle 1.200.000.000 TL tutarına çıkarmıştır. Şirket, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre 2021-2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırarak 6.000.000.000 TL tutarına çıkartmış olup her biri 1 TL itibari değerle 6.000.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Güney Marmara Gayrimenkul

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun 14 Eylül 2023 tarihli yönetim kurulu kararı ile Balıkesir'de devre tatil veya devre mülk projesi geliştirmek amacıyla 500.000 TL sermayeli Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ne 245.000 TL sermaye payı ile iştirak edilmesine karar verilmiştir. Güney Marmara Gayrimenkul'ün tescil işlemi 22 Eylül 2023 tarihinde yapılmıştır. Şirket, Güney Marmara Gayrimenkul'ün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

Kızılıbük Kuşgölü

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO'nun 28 Kasım 2023 tarihli özel durum açıklaması ile Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olan Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin Balıkesi İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. tarafından bir devretatil projesi geliştirilecektir. Arsa payı karşılığında inşa edilecek yapıların devretatil olarak satışından elde edilecek hasılatın %12'si arsa sahibine verilecek olup kalan %88'i Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'ye ait olacaktır. Şirket, Kızılıbük Kuşgölü'nün sermayesinin dolaylı olarak %31,95'sine sahiptir.

İştirakler

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS' ye uygunluk beyanı

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

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

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

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Grup'un finansal durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Grup'un konsolide finansal tablolarındaki rakamların kuruluş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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 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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tabloda yer alan bilgiler ile örtüşmeyebilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 30.06.2026 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2026-30.06.2026 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2025-30.06.2025 hesap dönemi ile karşılıklı olarak düzenlemiştir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Grup'un konsolide finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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.)

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

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

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

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

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

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

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

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığından, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TFRS 17	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 18	Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
TFRS 19	Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
TMS 21	Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim
UFRS 20	Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 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 ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

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

Grup'un, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun 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 Grup'un 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 Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu 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
Hammadde	26.684.462	-
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.278.846.726	2.103.705.976
Devremülkler (Kızılbük)	5.067.979.119	4.235.075.204
Tamamlanan konutlar (**)	8.144.747.166	7.635.002.273
Toplam	15.518.257.473	13.973.783.453

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsalar (***)	521.429.954	521.429.955
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	18.128.386.693	17.531.905.079
Toplam	18.649.816.647	18.053.335.034

(*) 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.

(**) 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 7.002.140.170 TL'lik tutarı sigortalıdır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen avanslar	1.178.676.348	2.320.202.918
Gelecek aylara ait giderler	7.479.589	3.886.460
Toplam	1.186.155.937	2.324.089.378

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

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arsa alımı için verilen avanslar	62.435.642	71.340.352
Konut projeleri için hakediş avansları	1.039.199.833	2.043.379.322
İlişkili olmayan taraflara verilen avanslar	-	10.520.543
İlişkili taraflara verilen avanslar	77.040.873	194.962.701
Toplam	1.178.676.348	2.320.202.918

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Gelecek yıllara ait giderler	3.742.742	1.761.684
Toplam	3.742.742	1.761.684

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	268.246.547	264.334.906
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	229.959.675	264.334.906
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	38.286.872	-
Banka kredileri	3.617.723.081	3.152.296.342
Kiralama Yükümlülükleri	33.223.898	30.826.871
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	277.003.884	789.856.033
- İlişkili taraflardan finansal kiralamalar	264.143.956	789.856.033
- İlişkili olmayan taraflardan finansal kiralamalar	12.859.928	-
Banka kredileri	4.923.129.580	6.001.872.981
Kiralama Yükümlülükleri	45.136.585	52.458.926
Toplam finansal borçlanmalar	9.164.463.575	10.291.646.059

Finansal Borçlanmaların vadeleri aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	3.919.193.526	3.447.458.119
1-5 yıl	5.245.270.049	6.756.351.250
5 yıl ve üzeri	-	87.836.690
Toplam	9.164.463.575	10.291.646.059

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

Banka kredilerin vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	3.617.723.081	3.152.296.342
1-5 yıl	4.923.129.580	5.985.021.576
5 yıl ve üzeri	-	16.851.405
Toplam	8.540.852.661	9.154.169.323

Finansal kiralamaların vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal kiralamaların vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	268.246.547	264.334.906
1-5 yıl	277.003.884	718.870.749
5 yıl ve üzeri	-	70.985.284
Toplam	545.250.431	1.054.190.939

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

Kiralama Yükümlülüklerinin vade dağılımı detayı aşağıdaki gibidir:

Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-1 yıl	33.223.898	30.826.871
1-5 yıl	45.136.585	52.458.926
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	78.360.483	83.285.797

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

Para Birimi	Faiz oranı (%)	30 Haziran 2026 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	968.426.049	1.147.337.951
Avro	%6,13	2.122.601.751	2.523.832.570
ABD Doları	%5,15-%8	828.165.726	1.574.099.528
Toplam finansal borçlanmalar		3.919.193.526	5.245.270.049

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısmımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	748.576.964	1.290.164.009
Avro	%6,13	1.887.996.839	2.963.771.471
ABD Doları	%5,15-%8	810.884.316	2.590.252.460
Toplam finansal borçlanmalar		3.447.458.119	6.844.187.940

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 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	822.644.258	76.540.377
Birleşmeden gelen	31.274.541	8.865.692
Alımlar	30.088.179	2.620.309
Çıkışlar	(12.891.091)	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	871.115.887	88.026.378
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	(723.470.337)	(64.645.897)
Birleşmeden gelen	(5.832.341)	(1.249.500)
Dönem gideri	(21.074.572)	(2.208.850)
Çıkışlar	7.835.462	-
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	(742.541.788)	(68.104.247)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	128.574.099	19.922.131

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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.)

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	780.566.955	71.019.816
Alımlar	28.004.899	5.247.343
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	808.571.854	76.267.159
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(692.430.474)	(62.138.834)
Dönem gideri	(13.757.473)	(1.813.656)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(706.187.947)	(63.952.490)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	102.383.907	12.314.669

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 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 Bomonti	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
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	33.274.020.548	674.323.684	-	-	-	33.948.344.232
Toplam	65.322.713.870	674.323.684	-	-	-	65.997.037.554

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 7.002.140.170 TL'lik tutarı sigortalıdır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 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 Bomonti	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
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	28.031.947.408	364.479.623	-	-	-	28.396.427.031
Toplam	59.529.007.534	430.075.129	(922.955.770)	-	-	59.036.126.893

(*)Şirket yönetimi Sinpaş Kızılbük Wellness Resort projesindeki devre mülklerin %70'ni satacağı için stok, kalan %30'unu ise kira geliri elde edeceği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerin içerisindeki devre mülkler sadece kiralanacak devre mülklerin (toplam devre mülkün %30'u) gerçeğe uygun değerini oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 16.408.864 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 18.887.066 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

Grup' un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2025 : İpoteklidir).

NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 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
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	(278.518.927)	(278.638.415)
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)	(13.438.130)	(18.586.723)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	(13.438.130)	(18.586.723)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	2.350.294.142	2.350.294.142
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	30.068.415.215	29.409.424.989
Net Dönem Karı / (Zararı)	110.621.754	790.987.568
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	8.884.091.153	8.985.277.465
Toplam	70.097.211.121	70.214.504.940

Grup'un 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	5.343.720.525	6.416.617.170
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	24.724.694.690	22.992.807.819
Toplam	30.068.415.215	29.409.424.989

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 dağıtılabilir 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.

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 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	110.621.754	987.132.782	(542.252.036)	550.113.124
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,0277	0,2468	(0,1356)	0,1375

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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

Grup ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

30 Haziran 2026	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	162.181.726	229.959.675	-	1.888.675.837	264.143.956
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	29.316.159	-	-	-	-	-	-
Batı Ege Gay. Geliştirme ve Yat. Tic. A.Ş.	598	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.606.961	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	876.088	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	24.418.918	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	2.053.981	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	6.224.534	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	30.472.246	-	-	-	-	-	461.458.233	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.347.127	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	490.532	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	36.965.988	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	949.302	-	-	-	-	-	-	-	-
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yön. Hiz. A.Ş.	27.709.432	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.535.241	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	1.695.166	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	5.337.841	-	-	-	174.610.693	-	-	-	-
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	72.781.564	-	77.040.873	28.808.093	336.792.419	229.959.675	461.458.233	1.888.675.837	264.143.956

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Aralık 2025	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar	Borçlar	
	Kısa Vadeli			Kısa Vadeli			Uzun Vadeli	Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari Olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Finansal	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler									
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	796.116.223	-	-	-	-	264.334.906	-	789.856.033	2.425.159.785
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	28.372.085	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	6.288.519	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	802.000	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	46.957.970	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	8.651.522	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	3.103.647	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	24.070.365	-	-	-	-	-	492.683.001	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.451.702	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	386.857	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	50.709.801	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	465.475	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	1.170.717	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	20.403.789	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	79.553.991	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	26.390.402	-	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	66.430	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.647.903	-	-	-	-	-	-
Toplam	845.783.503	-	194.962.701	57.863.194	-	264.334.906	492.683.001	789.856.033	2.425.159.785

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Varlıklar	447.019.647	556.727.194
Yükümlülükler	(7.687.535.509)	(8.270.264.616)
Net bilanço pozisyonu	(7.240.515.862)	(7.713.537.422)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	50.787	491.843	-	28.478.798
Ticari Alacaklar	5.013	1.514.779	-	80.660.572
Diğer	2.414.975	4.246.179	-	337.880.277
Toplam Varlıklar	2.470.775	6.252.801	-	447.019.647
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(173.535)	(143.734)	(528)	(15.742.937)
Finansal yükümlülükler	(17.788.937)	(39.977.432)	-	(2.950.767.493)
Diğer	(437.800)	(11.267.884)	-	(618.650.124)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(33.811.538)	(47.534.280)	-	(4.097.932.129)
Diğer	(90.637)	(4.204)	-	(4.442.826)
Toplam Yükümlülükler	(52.302.447)	(98.927.534)	(528)	(7.687.535.509)
Net Bilanço Pozisyonu	(49.831.672)	(92.674.733)	(528)	(7.240.515.862)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.208.530	666.153	-	100.577.437
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	55.622
Diğer	2.433.341	5.609.449	-	456.094.135
Toplam Varlıklar	3.642.973	6.275.602	-	556.727.194
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(107.703)	(290.376)	(528)	(22.724.211)
Finansal yükümlülükler	(15.857.685)	(31.777.548)	-	(2.688.397.439)
Diğer	(1.600)	-	-	(80.759)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(49.884.294)	-	(5.554.023.906)
Diğer	(96.465)	(2.850)	-	(5.038.301)
Toplam Yükümlülükler	(67.382.013)	(81.955.068)	(528)	(8.270.264.616)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.739.040)	(75.679.466)	(528)	(7.713.537.422)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Haziran 2026	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(231.991.847)	231.991.847	(231.991.847)	231.991.847
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(231.991.847)	231.991.847	(231.991.847)	231.991.847
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(492.056.495)	492.056.495	(492.056.495)	492.056.495
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)				
6 - EUR net etki (4+5)	(492.056.495)	492.056.495	(492.056.495)	492.056.495
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi 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)	(724.051.586)	724.051.586	(724.051.586)	724.051.586

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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	(321.716.361)	321.716.361	(321.716.361)	321.716.361
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(321.716.361)	321.716.361	(321.716.361)	321.716.361
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(449.633.786)	449.633.786	(449.633.786)	449.633.786
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(449.633.786)	449.633.786	(449.633.786)	449.633.786
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.595)	3.595	(3.595)	3.595
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.595)	3.595	(3.595)	3.595
TOPLAM (3 + 6 +9)	(771.353.742)	771.353.742	(771.353.742)	771.353.742

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

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 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	1.794.380.733	3.249.330.752
Ertelenmiş Gelirler	(333.993.422)	(198.891.962)
Finansal Yatırımlar	(1)	(25.466.648)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9.873.585.151	8.544.755.026
Maddi Duran Varlıklar	6.365.915	5.675.616
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	379.423	678.206
Stoklar	5.141.090.425	3.938.148.650
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	-	116.562.447
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), net	(2.413.797.227)	-
Kiralama Hakkı Varlıkları	4.758.744	7.274.230
Peşin Ödenmiş Giderler	5.734.968	86.372.614
Diğer Dönen Varlıklar	4.694.754	5.842.633
Sermaye	(2.155.693.959)	(1.777.555.005)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(303.828.995)	(360.214.690)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	2.217.529	2.885.025
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(570.294.560)	(489.098.801)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.871.554	1.436.499
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(6.228.630.668)	(5.414.242.117)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	42.071.603	39.820.357
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.282.150.501)	(1.234.651.328)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	130.100.086	(134.595.542)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	1.924.480.819	3.114.735.210

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 KONSOLİDE 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	İşletmecisi 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 KONSOLİDE 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%

31 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.