

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-69

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2026 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve bireysel finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Bireysel finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, bireysel finansal tablolar ve önceki dönemlere ait bireysel finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı bireysel finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Bireysel finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen bireysel finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış bireysel finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket’in toplam varlıklarının % 43’ünü oluşturmakta olup toplam değeri 27.215.616.001TL’dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Şirket’in atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket’in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Şirket’in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket’in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Şirket’in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS' lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS' lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2026

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		11.413.643.660	10.745.130.923
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	75.519.205	126.812.338
Finansal Yatırımlar	6	64.529.090	-
Ticari Alacaklar	7	783.830.264	1.493.279.182
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		688.467.363	1.446.104.273
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,34	95.362.901	47.174.909
Diğer Alacaklar	8	747.711.220	7.123.309
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.606.367	7.123.309
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,34	742.164.151	-
Stoklar	9	8.270.070.215	7.869.165.653
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.084.248.870	869.120.357
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		1.051.538.045	845.442.329
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler	17,34	32.710.825	23.678.028
Diğer Dönen Varlıklar	18	387.675.498	379.630.084
Ara Toplam		11.413.643.660	10.745.130.923
Duran Varlıklar		52.529.688.038	49.442.617.722
Ticari Alacaklar	7	446.728.843	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		446.728.843	-
Diğer Alacaklar	8	3.243.762	4.332.560
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.243.762	4.332.560
Stoklar	9	14.999.734.039	12.967.617.834
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	255.303.312	132.860.380
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19	9.488.305.986	9.488.305.986
Kiralama Hakkı Varlıkları	13	66.865.144	39.872.698
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	27.215.616.001	26.747.171.486
Maddi Duran Varlıklar	12	49.434.057	56.244.824
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.405.592	6.211.954
Peşin ödenmiş giderler	17	51.302	-
TOPLAM VARLIKLAR		63.943.331.698	60.187.748.645

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.393.753.174	2.553.715.033
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.452.604.778	950.080.548
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.369.007.688	828.807.887
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		83.597.090	121.272.661
Ticari Borçlar	7,34	1.830.991.013	759.482.957
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		1.792.295.682	756.001.847
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	34	38.695.331	3.481.110
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	25.982.639	21.122.292
Diğer Borçlar	8	9.606.366	20.288.103
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.606.366	12.856.504
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	7.431.599
Ertelenmiş Gelirler	21	1.023.477.388	747.927.811
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.019.811.391	747.927.811
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		3.665.997	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	25.214.287	29.300.560
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		23.840.784	25.180.785
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.373.503	4.119.775
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	25.876.703	25.512.762
Uzun Vadeli Yükümlülükler		12.367.286.081	10.569.045.937
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.294.097.318	4.744.862.044
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.631.489.668	4.315.244.839
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		662.607.650	429.617.205
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	19.655.684	19.642.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		19.655.684	19.642.193
Diğer borçlar	8	173.959.275	138.677.241
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		173.959.275	138.677.241
Ertelenmiş Gelirler (UV)	21	1.765.774.008	2.313.473.081
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		322.317.918	1.041.655.038
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		1.443.456.090	1.271.818.043
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	32	6.113.799.796	3.352.391.378
ÖZKAYNAKLAR		47.182.292.443	47.064.987.675
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	22	47.182.292.443	47.064.987.675
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		17.405.226.421	17.405.226.421
Geri Alınmış Paylar (-)		(10.538.937)	(10.538.937)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.211.394.462	3.211.394.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(15.132.276)	(16.058.067)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(15.132.276)	(16.058.067)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.810.715.022	1.810.715.022
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		20.664.248.774	20.022.259.695
Net Dönem Karı / (Zararı)		116.378.977	641.989.079
TOPLAM KAYNAKLAR		63.943.331.698	60.187.748.645

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak -31 Aralık 2024
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	23	3.485.535.227	4.479.072.677
Satışların Maliyeti (-)	23	(2.484.959.841)	(3.203.662.306)
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.000.575.386	1.275.410.371
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	24	(206.701.767)	(297.655.203)
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(506.232.243)	(477.315.260)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	1.250.898.518	(888.869.782)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	251.552.166	486.521.605
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	27	(108.919.181)	(82.359.983)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.681.172.879	15.731.748
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	25.479.027	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	28	141.063.839	95.539.732
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.847.715.745	111.271.480
Finansal Gelirler	29	16.914.206	11.962.902
Finansal Giderler (-)	30	(1.301.067.447)	(1.813.824.659)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	39	2.313.828.124	4.033.748.738
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		2.877.390.628	2.343.158.461
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.761.011.651)	(1.701.169.382)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	32	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	32	(2.761.011.651)	(1.701.169.382)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		116.378.977	641.989.079
DÖNEM KARI / (ZARARI)		116.378.977	641.989.079
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	33	0,0291	0,1605
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		925.791	(3.076.153)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		925.791	(3.076.153)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		925.791	(3.076.153)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		117.304.768	638.912.926

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE

SONA EREN YILLARA AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
							Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
Cari Dönem 1 Ocak 2025	22	4.000.000.000	17.405.226.421	-	(10.538.937)	3.211.394.462	(16.058.067)	1.810.715.022	20.022.259.695	641.989.079	47.064.987.675
Transferler		-	-	-	-	-	-	-	641.989.079	(641.989.079)	-
Sermaye Artışı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	925.791	-	-	116.378.977	117.304.768
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	925.791	-	-	-	925.791
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	116.378.977	116.378.977
31 Aralık 2025		4.000.000.000	17.405.226.421	-	(10.538.937)	3.211.394.462	(15.132.276)	1.810.715.022	20.664.248.774	116.378.977	47.182.292.443
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Özkaynak Toplamı
Önceki Dönem 1 Ocak 2024	22	1.500.000.000	16.599.274.358	-	(10.538.937)	3.211.394.462	(12.981.914)	1.655.087.107	16.083.810.963	9.052.569.057	48.078.615.096
Transferler		-	-	-	-	-	-	155.627.915	8.896.941.142	(9.052.569.057)	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	805.952.063	-	-	-	-	-	(3.305.952.063)	-	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-	-	-	(1.652.540.347)	-	(1.652.540.347)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.076.153)	-	-	641.989.079	638.912.926
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.076.153)	-	-	-	(3.076.153)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	641.989.079	641.989.079
31 Aralık 2024		4.000.000.000	17.405.226.421	-	(10.538.937)	3.211.394.462	(16.058.067)	1.810.715.022	20.022.259.695	641.989.079	47.064.987.675

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

İlişikteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dipnot		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(920.825.759)	2.426.605.600
Dönem Karı/zararı	116.378.977	641.989.079
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.338.102.262	7.871.823.017
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	617.578.846	1.813.824.659
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	39.565.054	25.823.011
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(5.860.223)	2.700.379
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(4.086.273)	4.669.174
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	(1.773.950)	(1.968.795)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(1.251.676.894)	888.869.782
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili Düzeltmeler	(1.250.898.518)	888.869.782
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(778.376)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(141.063.839)	(95.539.732)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(681.452.333)	3.534.975.537
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	2.761.011.651	1.701.169.381
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(2.372.512.248)	(6.084.648.386)
Finansal yatırımlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(63.750.714)	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	262.720.075	(889.690.511)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.071.508.056	577.155.198
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(2.433.020.767)	(2.910.079.513)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(215.179.815)	63.808.242
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(272.149.496)	(3.599.445.110)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(722.639.587)	673.603.308
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(918.031.009)	2.429.163.710
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(2.794.750)	(2.558.110)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	759.247.091	(90.888.820)
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri	25.459.393	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	(9.441.363)	(9.578.511)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	39.909
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	798.932.491	(81.350.218)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(55.703.430)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	140.214.931	(2.544.705.062)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6.779.167.473	694.364.333
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(6.021.373.696)	(1.425.244.736)
Ödenen faizler	(617.578.846)	(1.813.824.659)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(21.363.737)	(208.988.282)
PARASAL KAYIP KAZANCIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(29.929.396)	(149.024.189)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(51.293.133)	(358.012.471)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	126.812.338	484.824.809
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	75.519.205
	75.519.205	126.812.338

İlişteki dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKETİN 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 159 kişidir (31 Aralık 2024: 165). Şirket'in kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Bireysel finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un bireysel finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a 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 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b TFRS'lere 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 bireysel 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") 27 "Bireysel Finansal Tablolar" ve 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, bireysel finansal tabloları da dahil olmak üzere, bireysel 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 bireysel Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve bireysel finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

c 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 bireysel 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, bireysel finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki bireysel 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 bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	30,86132
2005	122,65	7,72	28,64957
2006	134,49	9,65	26,12737
2007	145,77	8,39	24,10558
2008	160,44	10,06	21,90146
2009	170,91	6,53	20,55977
2010	181,85	6,40	19,32290
2011	200,85	10,45	17,49500
2012	213,23	6,16	16,47925
2013	229,01	7,40	15,34374
2014	247,72	8,17	14,18485
2015	269,54	8,81	13,03654
2016	292,54	8,53	12,01159
2017	327,41	11,92	10,73232
2018	393,88	20,30	8,92117
2019	440,50	11,84	7,97700
2020	504,81	14,60	6,96078
2021	686,95	36,08	5,11518
2022	1128,45	64,27	3,11389
2023	1859,38	64,77	1,88981
2024	2684,55	44,37	1,30892
2025	3513,87	30,89	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denklighinden elde edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in 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.

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in bireysel finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerekli durumlarda cari dönem bireysel finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem bireysel finansal tablolarına da uygulanır.

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış bireysel finansal durum tablosu ile 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait bireysel kar/zarar, bireysel kapsamlı gelir, bireysel nakit akış ve bireysel özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

g Konsolidasyon Esasları

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklıklar

Sinpaş CO.

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

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

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

Karma çiftçilik.

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

(*) 30.06.2025 tarihinde 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.

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

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, aşağıdaki tablolarda detayı yer alan iştiraklerindeki yatırımlarını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları 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 bireysel 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Gerekli olması veya Şirket'in bireysel finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin bireysel 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 bireysel finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in 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 bireysel finansal tablolara yansıtılır.

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

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

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 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.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, bireysel finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini bireysel finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in bireysel finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Bireysel 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 bireysel finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 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 ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

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

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 bireysel finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce bireysel 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. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve bireysel finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 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 kalktığına, 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.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve bireysel finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "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 değişiklik Şirket için geçerli değildir ve bireysel finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 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 bireysel 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.

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin bireysel finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için bireysel finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel bireysel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin bireysel finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a) Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanmadığını belirtmekle yetinebilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b) Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu

bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c) Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında bireysel finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir

d) Açıklamalar,

Yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, bireysel finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Söz konusu standardın Şirket'in bireysel 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.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket bireysel finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel 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 bireysel 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, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket’in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat (“KKİ”) sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı (“HP”) sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket’e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket’in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Şirket’in payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket, stoklarının vade ayırımı arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek bireysel finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan bireysel finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömrü
Binalar	5-20 yıl
Tesis, Makine ve Cihazlar	10-20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-50 yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	4-5 yıl
Özel Maliyetler	5-20 yıl

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan anapara bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi olmayan duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek bireysel finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan bireysel finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder. Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir.

Şirket tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla BİST'de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar/zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Şirket, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Türevler ve riskten korunma faaliyetleri

Türevler, ilk sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerden kayda alınır ve ilk muhasebeleştirme işleminin ardından her raporlama dönemi sonunda gerçeğe uygun değerden ölçülürler. Gerçeğe uygun değerdeki sonradan oluşan değişimlerin muhasebeleştirilmesi türevin, finansal riskten korunma aracı olarak tanımlanıp tanımlanmamasına ve öyle olması durumunda, korunma konusu kalemin niteliğine bağlıdır. Şirket, belirli türevleri aşağıdakilerden biri şeklinde tanımlar:

- Muhasebeleştirilmiş varlıkların veya borçların veya kesin bir taahhüdün gerçeğe uygun değerinin riskinden korunma (gerçeğe uygun değer riskinden korunma)
- Muhasebeleştirilmiş varlıkların ve yükümlülüklerin ve gerçekleşme ihtimali yüksek tahmini bir işleme ilişkin nakit akımları ile ilişkilendirilebilen belirli risklerden korunma (nakit akış riskinden korunma), veya
- Yurt dışındaki bir işletmede bulunan net yatırım riskinden korunma

Şirket, finansal riskten korunma işleminin başlangıcında, riskten korunma araçları ile korunan kalemlerin arasındaki ilişkinin yanı sıra, çeşitli riskten korunma işlemlerine neden olan risk yönetim hedef ve stratejisini belgelendirir. Şirket ayrıca hem riskten korunma işleminin başlangıcında ve hem de devamında, finansal riskten korunma işleminde kullandığı türevlerin korunan varlığın gerçeğe uygun değerlerinde veya nakit akımlarında meydana gelen değişiklikleri dengelemedeki son derece etkin olduğu ve olmaya devam edeceğine dair değerlendirmesini belgelendirir. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

Kur değişiminin etkileri

Şirket bireysel finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket bireysel finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş dönem karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, bireysel finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda bireysel finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmaması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20'den %25'e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Şirket, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25'dir.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,
- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişikliklerle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu’dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket’in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket’in konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Bireysel finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. (2024 yılında Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır.) Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Bireysel Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bireysel finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

31.12.2025	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Ege Boyu	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
İncek Life	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Bursa Modern	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
İstanbul Sarayları	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Gop Bina	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ege Yakası	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
İncek Blue	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Aydos Country	8 Ocak 2026	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	8 Ocak 2026	Maliyet Yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi		Maliyet Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Queen Bomonti	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Sinpaş Park	8 Ocak 2026	Pazar yaklaşımı
Metrolife	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı
Aquacity	8 Ocak 2026	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı

31.12.2024	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi
I Tower	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Ege Boyu	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
İncek Life	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Bursa Modern	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İstanbul Sarayları	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Gop Bina	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ege Yakası	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
İncek Blue	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aydos Country	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı
Altınoran Agora Çarşı Projesi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Güney Park Arazisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ümraniye Çakmak (Arsa)	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Halkalı (Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Alacaatlı (Arsa)	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Ankara Polatlı(Arsa)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Çankaya Büyükesat (Gop AVM)	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Beykoz (Arsa)	6 Ocak 2025	Gelir Yaklaşımı
Çankaya Ege Vadisi	6 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Queen Bomonti	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Sinpaş Park	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Metrolife	9 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı
Aquacity	8 Ocak 2025	Pazar yaklaşımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı aşağıdaki gibidir:

- i. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, 1157 Ada, 3 Parselde bulunan I Tower Projesine ait 28 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 326.553.120-TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 341.948.354 TL olarak belirlenmiştir.)
- ii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 Ada, 25 Parselde bulunan Ege Boyu Projesine ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 105.021.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 98.188.880 TL olarak belirlenmiştir.)
- iii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Life Projesine ait 1 adet dükkan bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 7.320.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 6.786.767 TL olarak belirlenmiştir.)
- iv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 301 Ada 16 Parselde bulunan Bursa Modern Projesine ait 38 adet dükkanı bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2026 tarihli numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 271.752.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 9 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 240.392.923 TL olarak belirlenmiştir.)
- v. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 801 Ada, 21 Parselde bulunan İstanbul Sarayları Projesine ait 22 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 199.488.001 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 186.513.715 TL olarak belirlenmiştir.)
- vi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 Ada, 6 Parselde bulunan bodrum kat dahil 6 katlı ve daha önce Ankara Şubesi olarak kullanılan Gaziosmanpaşa İş Merkezi ("GOP") bulunmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 180.656.999 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

gerçeğe uygun değeri 170.722.863 TL olarak belirlenmiştir.)

- vii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 Ada, 27 Parselde bulunan Ege Yakası Projesine ait 8 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 58.420.389 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 54.621.368 TL olarak belirlenmiştir.)

- viii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 Ada, 2 Parselde bulunan İncek Blue Projesine ait 12 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 259.901.351 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 243.430.608 TL olarak belirlenmiştir.)

- ix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada, 3 Parselde bulunan Aydos Country Projesine ait 12 adet ticari bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 449.992.742 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 420.719.358 TL olarak belirlenmiştir.)

- x. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada, 10 Parselde bulunan Altınoran Agora Çarşısı Projesine ait 40 adet ticari bölüm 2025 yılı içerisinde satılmıştır. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 783.770.173 TL olarak belirlenmiştir.)

- xi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 Ada, 7 parselde yer alan Kayak Merkezi ve 29635 Ada 8 parselde Teleferik Alt İstasyonu ve Macera Projesine ait bölümler bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.220.600.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.282.744.818 TL olarak belirlenmiştir.)

- xii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı mahallesi, 44638 Ada 4 parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel, 63306 Ada 1 Parsel de arsaları bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 102.259.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 94.079.515 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- xiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 3004 Ada 33 Parselde (Eski: 142 Ada, 33 Parselde) arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 675.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 628.531.871 TL olarak belirlenmiştir.)

- xiv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesinde 2432 Ada 5,6,7,8 parseller, 2434 ada 2 parsel, 2437 ada 3 parsel, 2433 ada 4,5,6,7 parsellerinde arsası bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.427.785.884 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.558.280.458 TL olarak belirlenmiştir.)

- xv. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, 800 Ada 5 Parselde, 801 Ada 19 Parsellerde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporlarında söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 84.142.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 78.380.437 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Nolu Parselde arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 3.046.091.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 6 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 2.990.250.948 TL olarak belirlenmiştir.)

- xvii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi, 2760 ada, 23 nolu parselde Eski: (37 Ada 76 Parselde) arazisi bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.285.000.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 4.005.305.247 TL olarak belirlenmiştir.)

- xviii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29635 ada 2,4,5,6,9,11 parseller ve 29900 ada 2 parsellerde bulunan Ankara Güneypark arazisine ait parseller bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 10.363.317.000 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 9.619.019.194 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- xix. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parselde yer alan Ege Vadisi projesinde 23 adet dükkan bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 453.471.550 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 06 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 505.695.966 TL olarak belirlenmiştir.)

- xx. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 994 ada 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parsellerde yer alan Queen Bomonti projesinde 7 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 161.180.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 162.068.263 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxi. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada 1958 Parselde yer alan Aquacity projesi 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 133.099.966 TL olarak belirlenmiştir. (Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 124.441.175 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 0 Ada, 1991 Nolu parselde yer alan metrolife projesinde 20 adet dükkanı bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.350.909.999 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 1.097.669.014 TL olarak belirlenmiştir.)

- xxiii. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 2435/17 parselde bulunan Sinpaş Finansşehir Timepark projesindeki 1 adet dükkandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 08 Ocak 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.654.000 TL olarak belirlenmiştir. (Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 09 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri 53.609.571 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

31 Aralık 2025 tarihi 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 bireysel 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.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Banka	75.258.771	126.639.038
- Vadesiz mevduat (*)	75.258.771	126.639.038
- Katılım hesapları	-	-
Diğer hazır değerler	260.434	173.300
	75.519.205	126.812.338

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 571.387 ABD Doları (2025: 6.776 ABD Doları) ve 626.367 Avro (2024: 1.541 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	75.519.205	126.812.338
Eksi: Katılım payları tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	75.519.205	126.812.338

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in mevduatlarından sağlamış olduğu ortalama katılım kar payı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*) (Not 33)	83.597.090	121.272.661
Banka kredileri	1.358.118.418	825.662.697
Kiralama Yükümlülükleri	10.889.270	3.145.190
Uzun Vadeli Borçlanmalar :		
Finansal kiralamalar (*) (Not 33)	662.607.650	429.617.205
Banka kredileri	3.586.941.768	4.287.864.231
Kiralama Yükümlülükleri	44.547.900	27.380.608
Toplam finansal borçlanmalar	5.746.702.096	5.694.942.592

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının vade dağılımları aşağıdaki gibidir:

Finansal borçlanmaların vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.452.604.778	950.080.548
1-5 yıl	4.219.506.769	4.439.657.255
5 yıl ve üzeri	74.590.549	305.204.789
Toplam	5.746.702.096	5.694.942.592
Banka kredilerin vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	1.358.118.418	825.662.697
1-5 yıl	3.572.631.625	4.082.618.756
5 yıl ve üzeri	14.310.143	205.245.475
Toplam	4.945.060.186	5.113.526.928
Finansal kiralamaların vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	83.597.090	121.272.661
1-5 yıl	602.327.244	329.657.892
5 yıl ve üzeri	60.280.406	99.959.313
Toplam	746.204.740	550.889.866
Kiralama yükümlülükleri vade dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 yıl	10.889.270	3.145.188
1-5 yıl	44.547.900	27.380.610
5 yıl ve üzeri	-	-
Toplam	55.437.170	30.525.798

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının döviz dağılımları aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2025 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	335.265.310	1.007.445.264
Avro	6,13%	487.912.210	1.087.020.525
ABD Doları	5,15%	629.427.258	2.199.631.529
Toplam finansal borçlanmalar		1.452.604.778	4.294.097.318

Para Birimi	Faiz oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	Uzun vadeli borçlanmalar
Türk Lirası	11,35%	712.735.898	2.150.873.375
Avro	6,13%	137.977.722	-
ABD Doları	5,15%	99.366.928	2.593.988.669
Toplam finansal borçlanmalar		950.080.548	4.744.862.044

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlarına ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	5.694.942.592	6.672.713.650
Girişler	6.779.167.473	694.364.333
Çıkışlar	(6.021.373.696)	(1.425.244.736)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.344.082.107)	(2.051.041.374)
Kur farkları	638.047.834	1.804.150.719
31 Aralık	5.746.702.096	5.694.942.592

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırım	64.529.090	-
TL Fon	43.015.178	-
USD Fon	21.513.912	-
Toplam	64.529.090	-

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımlarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	-	-
Dönem İçerisinde Giriş/Çıkış Yapılan Finansal Yatırımlar	63.731.266	-
Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarar ile İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	797.824	-
31 Aralık	64.529.090	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	296.364.255	966.766.488
Alacak senetleri	392.581.167	479.341.421
Alacak senetleri reeskontu (-)	(478.059)	(3.636)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 34)	42.319.465	47.174.909
İlişkili taraflardan Alacak Senetleri (Not 34)	65.331.007	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34)	(12.287.571)	-
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	23.519.739
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(23.519.739)
Toplam	783.830.264	1.493.279.182

Uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 34)	418.384.339	-
İlişkili taraflardan alacak senetleri (Not 34)	49.500.000	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-) (Not 34)	(21.155.496)	-
Toplam	446.728.843	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %52,18'dir. (2024: %50,00)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in şüpheli ticari alacaklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	23.519.739	33.957.510
Artış / (Azalış)	-	-
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(5.550.971)	(10.437.771)
31 Aralık	17.968.768	23.519.739

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	1.530.727.395	676.429.243

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Borç senetleri	276.349.317	83.364.285
Borç senetleri reeskontu (-)	(14.781.030)	(3.853.753)
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 34)	38.697.331	3.481.110
Diğer ticari borçlar	-	62.072
Toplam	1.830.991.013	759.482.957

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır. Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'de verilmiştir.

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	814.522	1.050.940
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 34) (*)	742.164.151	-
Vergi dairesinden alacaklar	4.732.547	6.072.369
Toplam	747.711.220	7.123.309

(*) Şirket'in bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO'nun, işletme sermayesi ve/veya yatırım finansmanı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla, Şirket'in kullandığı banka kredilerinden sağlanan fonların bir kısmını bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO için grup içi finansman kapsamında kullanmıştır. Bu işlemler nedeniyle Şirket'in kullandığı banka kredilerine ilişkin faiz ve diğer finansman maliyetleri Kızılbük GYO'ya kullandırılan krediler kapsamında finansal tablolarda diğer borçlar altında muhasebeleştirilmektedir. Ayrıca Kızılbük GYO'ya kullandırılan krediler üzerinden hesaplanan faiz giderleri de Kızılbük GYO'nun kar veya zarar tablosunda sunulmaktadır.

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	3.243.762	4.332.560
Toplam	3.243.762	4.332.560

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 35'da verilmiştir.

b) Diğer borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan depozito ve teminatlar	133.285	162.461
Diğer Borçlar	9.473.081	12.694.043
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Not 34)	-	7.431.599
Toplam	9.606.366	20.288.103

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	173.959.275	138.677.241
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 34)	-	-
Toplam	173.959.275	138.677.241

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	1.786.458.295	2.244.433.187
Tamamlanan konutlar (**)	6.483.611.920	5.624.732.466
Toplam	8.270.070.215	7.869.165.653
Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	441.005.935	8.072.950.101
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	14.558.728.104	4.894.667.733
Toplam	14.999.734.039	12.967.617.834

(*) Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 3.018.652.285 TL'lik tutarı sigortalıdır.

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	255.303.312	132.860.380
Toplam	255.303.312	132.860.380

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketlerinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri 27.215.616.001 TL (31 Aralık 2024: 26.747.171.486 TL)'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2026 yılı Ocak ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
I Tower	341.948.354	55.703.431	-	-	(71.098.665)	326.553.120
Ege Boyu	98.188.880	-	-	-	6.832.120	105.021.000
Aquacity	124.441.175	-	-	-	8.658.791	133.099.966
İncek Life	6.786.767	-	-	-	533.233	7.320.000
İncek Blue	243.430.608	-	-	-	16.470.743	259.901.351
Bursa Modern	240.392.923	-	-	-	31.359.077	271.752.000
İstanbul Sarayları	186.513.715	-	-	-	12.974.286	199.488.001
Gop Bina	170.722.863	-	-	-	9.934.136	180.656.999
Ege Yakası	54.621.368	-	-	-	3.799.021	58.420.389
Aydos Cournty	420.719.358	-	-	-	29.273.384	449.992.742
Altınoran Agora Çarşı Projesi	783.770.173	-	(783.770.173)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak	1.282.744.818	-	-	-	(62.144.818)	1.220.600.000
Merkezi & Sit.Yön.	9.619.019.194	-	-	-	744.297.806	10.363.317.000
Ankara Güneypark Arazi	2.990.250.948	-	-	-	55.840.052	3.046.091.000
Gop Avm Arsası	3.558.280.458	-	(54.387.261)	-	(76.107.313)	3.427.785.884
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.005.305.247	-	-	-	279.694.753	4.285.000.000
Beykoz Arsa	78.380.437	-	-	-	5.761.563	84.142.000
Halkalı Arsa	505.695.966	-	-	-	(52.224.416)	453.471.550
Çankaya Ege Vadisi	162.068.263	-	-	-	(888.263)	161.180.000
Queen Bomoti	-	-	-	-	-	-
Finansşehir Palace	94.079.515	-	-	-	8.179.485	102.259.000
Alacaatlı Arsa	628.531.871	-	-	-	46.468.129	675.000.000
Ankara Polatlı Yenidoğan	1.097.669.014	-	-	-	253.240.985	1.350.909.999
Metrolife	53.609.571	-	-	-	44.429	53.654.000
Sinpaş Park	-	-	-	-	-	-
Toplam	26.747.171.486	55.703.431	(838.157.434)	-	1.250.898.518	27.215.616.001

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 3.018.652.285 TL'lik tutarı sigortalıdır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
I Tower	443.632.277	-	-	-	(101.683.923)	341.948.354
Ege Boyu	114.909.736	-	-	-	(16.720.856)	98.188.880
Aquacity	-	81.350.218	-	-	43.090.957	124.441.175
İncek Life	6.056.833	-	-	-	729.934	6.786.767
İncek Blue	259.117.345	-	-	-	(15.686.737)	243.430.608
Bursa Modern	267.693.102	-	-	-	(27.300.179)	240.392.923
İstanbul Sarayları	201.547.955	-	-	-	(15.034.240)	186.513.715
Gop Bina	183.519.192	-	-	-	(12.796.329)	170.722.863
Ege Yakası	54.190.226	-	-	-	431.142	54.621.368
Aydos Cournty	479.812.639	-	-	-	(59.093.281)	420.719.358
Altınoran Agora Çarşı Projesi	795.142.492	-	-	-	(11.372.319)	783.770.173
Altınoran Teleferik & Kayak	1.362.033.296	-	-	-	(79.288.478)	1.282.744.818
Merkezi & Sit.Yön.	13.574.340.716	-	-	(3.577.121.851)	(378.199.671)	9.619.019.194
Ankara Güneypark Arazi	2.995.722.620	-	-	-	(5.471.672)	2.990.250.948
Gop Avm Arsası	3.617.975.708	-	-	-	(59.695.250)	3.558.280.458
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.157.576.181	-	-	-	(152.270.934)	4.005.305.247
Beykoz Arsa	74.890.230	-	-	-	3.490.207	78.380.437
Halkalı Arsa	592.526.418	-	-	-	(86.830.452)	505.695.966
Çankaya Ege Vadisi	167.153.460	-	-	-	(5.085.197)	162.068.263
Queen Bomoti	-	-	-	-	-	-
Finansşehir Palace	92.112.990	-	-	-	1.966.525	94.079.515
Alacaatlı Arsa	661.432.574	-	-	-	(32.900.703)	628.531.871
Ankara Polatlı Yenidoğan	975.140.596	-	-	-	122.528.418	1.097.669.014
Metrolife	55.286.315	-	-	-	(1.676.744)	53.609.571
Sinpaş Park	-	-	-	-	-	-
Toplam	31.131.812.901	81.350.218	-	(3.577.121.851)	(888.869.782)	26.747.171.486

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	171.069.397	-	-	-	171.069.397
Tesis, Makine Ve Cihazlar	5.679.103	-	-	-	5.679.103
Taşıtlar	8.664.973	-	-	-	8.664.973
Demirbaşlar	269.352.543	-	9.441.361	-	278.793.904
Diğer Maddi Duran Varlıklar	45.631.125	-	-	-	45.631.125
Özel maliyetler	134.310.290	-	-	-	134.310.290
Toplam	634.707.431	-	9.441.361	-	644.148.792
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(159.803.960)	-	(3.624.250)	-	(163.428.210)
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(5.263.812)	-	(46.082)	-	(5.309.894)
Taşıtlar	(4.546.642)	-	(1.000.669)	-	(5.547.311)
Demirbaşlar	(230.859.739)	-	(11.309.169)	-	(242.168.908)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(45.631.125)	-	-	-	(45.631.125)
Özel maliyetler	(132.357.329)	-	(271.958)	-	(132.629.287)
Toplam	(578.462.607)	-	(16.252.128)	-	(594.714.735)
Net Defter Değeri	56.244.824				49.434.057

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	171.069.397	-	-	-	171.069.397
Tesis, Makine Ve Cihazlar	5.679.103	-	-	-	5.679.103
Taşıtlar	4.407.982	-	4.496.570	(239.579)	8.664.973
Demirbaşlar	264.514.027	-	4.838.516	-	269.352.543
Diğer Maddi Duran Varlıklar	45.631.125	-	-	-	45.631.125
Özel maliyetler	134.310.290	-	-	-	134.310.290
Toplam	625.611.924	-	9.335.086	(239.579)	634.707.431
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(155.914.576)	-	(3.889.384)	-	(159.803.960)
Tesis, Makine Ve Cihazlar	(5.195.639)	-	(68.173)	-	(5.263.812)
Taşıtlar	(4.085.867)	-	(700.354)	239.579	(4.546.642)
Demirbaşlar	(219.228.873)	-	(11.630.866)	-	(230.859.739)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(45.283.294)	-	(347.831)	-	(45.631.125)
Özel maliyetler	(132.050.136)	-	(307.193)	-	(132.357.329)
Toplam	(561.758.385)	-	(16.943.801)	239.579	(578.462.607)
Net Defter Değeri	63.853.539				56.244.824

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	58.847.386	-	-	58.847.386
Toplam	58.847.386	-	-	58.847.386
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(52.635.432)	(1.806.362)	-	(54.441.794)
Toplam	(52.635.432)	(1.806.362)	-	(54.441.794)
Net Defter Değeri	6.211.954			4.405.592

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	58.603.963	243.423	-	58.847.386
Toplam	58.603.963	243.423	-	58.847.386

Birikmiş Amortisman				
Haklar	(50.792.580)	(1.842.852)	-	(52.635.432)
Toplam	(50.792.580)	(1.842.852)	-	(52.635.432)
Net Defter Değeri	7.811.383			6.211.954

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	46.909.056	48.499.010	-	95.408.066
Toplam	46.909.056	48.499.010	-	95.408.066

Birikmiş Amortisman				
Binalar	(7.036.358)	(21.506.564)	-	(28.542.922)
Toplam	(7.036.358)	(21.506.564)	-	(28.542.922)
Net Defter Değeri	39.872.698			66.865.144

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	46.909.056	-	-	46.909.056
Toplam	46.909.056	-	-	46.909.056

Birikmiş Amortisman				
Binalar	-	(7.036.358)	-	(7.036.358)
Toplam	-	(7.036.358)	-	(7.036.358)
Net Defter Değeri	46.909.056			39.872.698

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

i) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler:

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, bireysel finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli bireysel finansal tablolarda işçi davaları için 1.373.503 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 4.119.775 TL)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 127.241.105 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 56.251.718.904 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (2024: 30.940.418.190 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	56.348.064.240	30.940.418.190
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	56.348.064.240	30.940.418.190

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

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

Takyidatlar:

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirketin çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel borçlar	13.774.028	14.856.605
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	6.120.711	6.265.687
Ödenecek Vergi ve Fonlar	6.087.900	
Toplam	25.982.639	21.122.292

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin Karşılıkları	23.840.784	25.180.785
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.373.503	4.119.775
Toplam	25.214.287	29.300.560

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	19.642.193	13.730.552
Hizmet maliyeti	3.901.918	3.375.337
Faiz maliyeti	3.871.620	4.920.370
Aktüeryal kayıp-kazanç	(1.322.559)	4.394.504
Net parasal kayıp kazanç etkisi	(4.635.820)	(4.220.460)
Ödenen kıdem tazminatları	(1.801.668)	(2.558.110)
31 Aralık	19.655.684	19.642.193

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 64.948,77 TL tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişkitedeki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı	2,50%	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	97,56%	74,93%

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	31.910.061	25.220.161
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	15.187
Diğer Avanslar	54.542	277.414
Toplam	31.964.603	25.512.762

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar (*)	1.081.429.760	867.943.097
Gelecek aylara ait giderler	2.819.110	1.177.260
Toplam	1.084.248.870	869.120.357

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsa alımı için verilen avanslar	60.581.928	67.798.407
Konut projeleri için hakediş avansları	988.137.007	776.466.662
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	32.710.825	23.678.028
Toplam	1.081.429.760	867.943.097

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	51.302	-
Toplam	51.302	-

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	359.186.224	354.150.305
İş avansları	2.057.052	1.452.635
Personel avansları	-	617.842
Diğer	26.432.222	23.409.302
Toplam	387.675.498	379.630.084

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. İŞTİRAKLER İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLARDAKİ YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla iştirakler iş ortaklıkları ve bağlı ortaklıklardaki yatırımlar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Co Arabistan	5.622.024	5.622.024
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9.482.683.962	9.482.683.962
Toplam	9.488.305.986	9.488.305.986

20. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıkları bulunmamaktadır.

21. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	3.665.997	-
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	3.665.997	-
İlişkili Olmayan Taraf	1.019.811.391	747.927.811
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.023.477.388	747.927.811
Toplam	1.023.477.388	747.927.811

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	1.443.456.090	1.271.818.043
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.443.456.090	1.271.818.043
İlişkili Olmayan Taraf	322.317.918	1.041.655.038
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	322.317.918	1.041.655.038
Toplam	1.765.774.008	2.313.473.081

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

22. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Avni Çelik	43,39%	1.735.699.924	43,39%	1.735.699.924
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	42,21%	1.688.573.023	42,21%	1.688.573.023
Toplam	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000

Şirket'in sermayesi 28 Kasım 2024 tarihinde 2.500.000.000 TL iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle artırılmıştır.

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla fiili dolaşımdaki payların oranı %59,16'dır.(31.12.2024:%54,24)

b) Sermaye düzeltmesi olumlu farkları

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Sermaye düzeltmesi olumlu farkları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	17.405.226.421	17.405.226.421
Toplam	17.405.226.421	17.405.226.421

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Paylara ilişkin primleri/iskontoları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Paylara ilişkin primler iskontolar	3.211.394.462	3.211.394.462
Toplam	3.211.394.462	3.211.394.462

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

Şirket bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Şirket 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını BİST'den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. TMS 32 standartına uygun olarak Şirket özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kar veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında "Geri Alınmış Paylar" hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geri satın alınan şirket hisseleri	(10.538.937)	(10.538.937)
Toplam	(10.538.937)	(10.538.937)

e) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri aşağıdaki gibidir:

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.810.715.022	1.810.715.022
Toplam	1.810.715.022	1.810.715.022

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

f) Geçmiş yıl kar/zararları

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Geçmiş yıl kar/zararları aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	2.823.568.312	2.823.568.312
Diğer Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17.840.680.462	17.198.691.383
Toplam	20.664.248.774	20.022.259.695

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

g) Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

23. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Konut ve arsa satışları	3.316.807.012	4.330.047.224
Kira ve diğer gelirler	168.728.215	149.025.453
Toplam	3.485.535.227	4.479.072.677

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Satışların Maliyeti	(2.484.959.841)	(3.203.662.306)
Toplam	(2.484.959.841)	(3.203.662.306)

24. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Şirket'in Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Pazarlama giderleri (-)	(206.701.767)	(297.655.203)
Genel yönetim giderleri (-)	(506.232.243)	(477.315.260)
Toplam	(712.934.010)	(774.970.463)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

a) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(68.644.966)	(66.806.574)
Danışmanlık giderleri	(46.741.126)	(105.715.461)
Reklam giderleri	(40.277.570)	(46.672.810)
Amortisman giderleri	(25.100.942)	(17.250.560)
Komisyon giderleri	(9.895.621)	(34.062.251)
Satış ofisi giderleri	(4.197.701)	(5.193.634)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.018.272)	(141.290)
Ulaşım giderleri	(3.349.310)	(2.321.818)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.526.104)	(765.289)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(648.966)	(556.156)
Bakım onarım giderleri	(462.106)	(13.132.696)
Haberleşme giderleri	(200.998)	(1.218.094)
Diğer giderler	(1.638.085)	(3.818.570)
Toplam	(206.701.767)	(297.655.203)

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(197.028.165)	(116.732.840)
Vergi resim ve harç giderleri	(80.916.074)	(95.589.001)
Danışmanlık giderleri	(63.838.990)	(39.517.220)
Ek idari harcamalar	(58.985.776)	(40.337.810)
Bakım onarım giderleri	(16.736.246)	(1.585.509)
Bağış ve yardımlar	(16.075.087)	(85.009.909)
Site yönetim giderleri	(13.233.211)	(10.079.322)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(12.274.935)	(12.509.386)
Yemek giderleri	(11.759.419)	(6.762.950)
Ofis giderleri	(11.140.783)	(8.112.043)
Ulaşım giderleri	(10.836.351)	(7.189.630)
Amortisman giderleri	(5.215.030)	(8.572.451)
Sigorta giderleri	(4.379.169)	(6.889.177)
Diğer giderler	(3.813.007)	(38.428.012)
Toplam	(506.232.243)	(477.315.260)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	(265.673.131)	(183.539.414)
Danışmanlık giderleri	(110.580.116)	(145.232.681)
Vergi resim ve harç giderleri	(84.934.346)	(95.730.291)
Ek idari harcamalar	(58.985.776)	(40.337.810)
Reklam giderleri	(40.277.570)	(46.672.810)
Amortisman giderleri	(30.315.972)	(25.823.011)
Bakım onarım giderleri	(17.198.352)	(14.718.205)
Bağış ve yardımlar	(16.075.087)	(85.009.909)
Ulaşım giderleri	(14.185.661)	(9.511.448)
Site yönetim giderleri	(13.233.211)	(10.079.322)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(12.923.901)	(13.065.542)
Yemek giderleri	(11.759.419)	(6.762.950)
Ofis giderleri	(11.140.783)	(8.112.043)
Komisyon giderleri	(9.898.095)	(34.075.058)
Sigorta giderleri	(4.379.169)	(6.889.177)
Satış ofisi giderleri	(4.197.701)	(5.193.634)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.526.104)	(765.289)
Diğer giderler	(5.649.616)	(43.451.869)
Toplam	(712.934.010)	(774.970.463)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kambiyo karları	133.404.227	115.846.830
Reeskont geliri	14.973.273	32.584.230
Konusu kalmayan karşılık	1.773.950	1.968.795
Menkul Kıymet Satış Karı	19.634	118.355.621
Diğer gelirler	101.400.716	217.766.129
Toplam	251.571.800	486.521.605

27. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Reeskont Faiz Gideri	(36.865.342)	(15.507.229)
Kambiyo Zararları	(71.392.878)	(58.613.015)
Diğer Giderler	(660.961)	(8.239.739)
Toplam	(108.919.181)	(82.359.983)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/zararlarından payların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	141.063.839	95.539.732
Toplam	141.063.839	95.539.732

29. FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kar payı ve katılım gelirleri	16.914.206	11.962.902
Toplam	16.914.206	11.962.902

30. FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz Gideri	(634.493.051)	(893.647.003)
Kur Farkı Gideri	(613.097.629)	(920.177.656)
Komisyon Gideri	(50.161.633)	-
Diğer	(3.315.134)	-
Toplam	(1.301.067.447)	(1.813.824.659)

31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Yatırım Değer Artışı	778.376	-
Menkul Kıymet Satış Karı	24.700.651	-
Toplam	25.479.027	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17’nci gününe kadar beyan edip 17’nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20’den %25’e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Şirket, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25’dir.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket’in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7352 sayılı "Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298'inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,
- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı, hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan "555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliğ ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişiklikle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişiklikle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ay takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettütün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye’de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10’a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımı sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket’in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktif ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Ticari borçlara ilişkin düzeltmeler	1.254.097	(376.229)	67.790	(20.337)
İzin karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	23.840.784	7.152.235	25.180.783	7.554.235
Kıdem tazminatına ilişkin düzeltmeler	18.119.191	5.435.757	17.631.040	5.289.312
Stoklara ilişkin düzeltmeler	346.123.408	103.837.022	8.443.745.287	2.533.123.586
Peşin ödenmiş giderlere ilişkin düzeltmeler	29.643.702	8.893.111	39.682.350	11.904.705
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklara ilişkin düzeltmeler	6.647.376.687	1.994.213.006	8.052.663.503	2.415.799.051
Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin düzeltmeler	27.083.575.001	(8.125.072.500)	26.634.176.707	(7.990.253.012)
TFRS 16 Kapsamına ilişkin düzeltmeler	11.427.974	(3.428.392)	12.492.090	(3.747.627)
Ticari alacaklara ve ertelenmiş gelirlere ilişkin düzeltmeler	379.942.457	(113.982.737)	1.154.730.700	(346.419.210)
Dava karşılıklarına ilişkin düzeltmeler	1.373.503	412.051	4.119.773	1.235.932
Kredi ve Leasinglere ilişkin düzeltmeler	5.503.853	(1.651.156)	15.951.963	(4.785.589)
Finansal Yatırımlara ilişkin düzeltmeler	8.932.778	2.679.833	13.070.597	3.921.179
Diğer	26.960.675	8.088.203	46.687.993	14.006.397
Toplam		(6.113.799.796)		(3.352.391.378)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	(3.352.391.378)	-
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(2.761.011.651)	(1.701.169.382)
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	(396.767)	1.318.352
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	-	(1.652.540.348)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(6.113.799.796)	(3.352.391.378)

(*) KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması” konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

33. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	115.652.965	641.989.079
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,0289	0,1605

TMS 38 Hisse Başına Kazanç Standardı gereği; Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31.12.2025										
	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
Anı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	83.597.090	-	-	-	1.443.456.090 662.607.650
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	24.272.856	-	-	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.340.185	-	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	681.055	-	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	28.523.216	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	7.478.898	-	-	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.507.468	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	20.440.453	-	-	-	-	-	-	418.384.339	-	-	-
Oswel Real Estate	18.095	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	328.517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	1.992.536	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	395.279	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	53.043.436	742.164.151	-	-	-	3.665.997	-	28.344.504	-	-	-
Kızılbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	249.429	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	994.168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.445	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	17.326.812	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.832	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	18.181	-	-	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	56.412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam	95.362.901	742.164.151	32.710.825	38.695.331	-	3.665.997	83.597.090	446.728.843	1.443.456.090	662.607.650	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31.12.2024

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar			Borçlar				Alacaklar	Borçlar	
	Kısa vadeli			Kısa vadeli				Uzun vadeli	Uzun Vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ticari olmayan	Finansal
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	-	-	-	-	-	121.272.661	-	1.271.818.043	429.617.205
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	51.556	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	16.032.200	-	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	464.636	-	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	22.073.098	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.122.026	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	7.227.102	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Rel Estate	23.685	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	237.504	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	3.015.138	-	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	6.523.802	-	-	-	-	-	-	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.425.820	-	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterşer Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	106.601	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	2.607	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	26.936	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	1.336	-	-	-	-	-	-
(Eski Ünvanı: Marmaris Devremülk)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	7.431.599	-	-	-	-	-
Toplam	47.174.909	-	23.678.028	3.481.110	7.431.599	-	121.272.661	-	1.271.818.043	429.617.205

Şirket, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği Arı Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

(*) Bakiye şahıs ortaklara ait 2017 yılından gelen temettü borçlarından oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket'in ilişkili taraf işlemleri aşağıda açıklanmıştır.

01.01.2025 - 31.12.2025	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.578.674.730	(282.780)	-	(42.212.124)	-	(2.623.719)	(29.006.970)	29.821.340	(51.752.485)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	67.849	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(5.072)	3.759.858	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	14.498.393	-
Güney Ege Otel İşl. Ve Yön. Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	(5.856)	(11.442)	700.705	(7.147)
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	30.892	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	18.070	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	(17.610.514)	1.099.083	-
İnter Dış Tic. Servis ve Tur. İşl. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	816.003	-
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	120.908.622	-	-	(58.912)	-	(15.347)	(670.750)	92.384.955	(136.685)
Kızılıbük Kuşgözü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.787.949	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	(148.008)	-	-	(156.408)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	143.922.288	-	-	(564.644)	-	(10.394.072)	(45.671.088)	2.370.578	(773.809)
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	366.897	(41.279)
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	(19.575.142)	-	-	-	2.444.639	(2.444.639)
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(30.825)	1.046.517	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	798.425.268	-	-	(42.678)	-	-	(147.312)	12.216.986	(37.578)
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	-	29.752	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	(626)	(190.805)	37.701.148	(27.679)
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(405.476)	-	(1.310.026)	(24.237.746)	13.286.418	(710.904)
Toplam	2.641.930.908	(282.780)	-	(62.858.976)	-	(14.497.654)	(117.582.524)	214.448.032	(56.088.613)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01.01.2024 - 31.12.2024	Satış Gelirleri	Vade Farkı Geliri	Satış Fiyat İskontosu	Hakediş ve Alımlar	Duran Varlık Alımı	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Diğer Gelirler	Diğer Giderler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	3.087.185.269	-	-	(467.570.398)	(132.095)	-	(30.739.956)	152.207.187	(172.334.524)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.132.983	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	(34.761)	-	-	(64.875)	35.447	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	589.238	-
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	17.716	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	(16.365.741)	1.365.585	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	670.552	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	-	(1.732.771)	-	-	(831.554)	37.964.053	(8.083)
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(105.466)	-	(59.687)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	136.558.195	-	-	(7.703.254)	(74.123)	-	(25.627.514)	132.205	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(2.724)	318.482	(63.657)
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(17.533)	1.188.616	-
Servet GYO A.Ş.	-	-	-	(1.336.199)	-	-	-	19.842.526	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(16.411)	212.437	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	6.517.133	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(83.746.505)	-	-	(18.347.285)	10.501.567	-
Toplam	3.223.743.464	-	-	(562.123.888)	(206.218)	-	(92.119.059)	232.695.727	(172.465.951)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	27.931.010	26.730.919
Toplam	27.931.010	26.730.919

Şirket, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir. Üst yönetime sağlanan gaydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

35. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı Not 16 açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve Not 18 açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Borçlar	16.761.039.255	13.122.760.970
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	75.519.205	126.812.338
Net Borç	16.685.520.050	12.995.948.632
Toplam Özkaynak	47.182.292.443	47.064.987.675
Toplam Sermaye	63.867.812.493	60.060.936.308
Net borç / Toplam sermaye oranı	26,13%	21,64%

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Şirket içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

b.1) Kredi riski yönetimi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	542.091.744	688.467.363	742.164.151	8.790.831	75.258.771
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	542.091.744	688.467.363	742.164.151	8.790.831	75.258.771
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	17.968.768	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(17.968.768)	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacak		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	47.174.909	1.446.104.273	-	11.455.869	126.639.038
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	47.174.909	1.446.104.273	-	11.455.869	126.639.038
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş brüt defter değeri	-	23.519.739	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(23.519.739)	-	-	-

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacakların tamamı, ticari alacaklara ilişkin olarak alınan teminatlar ile güvence altına alınmıştır. Şirket, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

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	5.746.702.096	6.847.351.273	481.001.828	1.554.762.573	4.735.244.073	76.342.799
Ticari Borçlar	1.830.991.013	1.845.927.755	1.845.927.755	-	-	-
Diğer Borçlar	183.565.641	183.565.641	183.565.641	-	-	-
Toplam yükümlülükler	7.761.258.750	8.876.844.669	2.510.495.224	1.554.762.573	4.735.244.073	76.342.799

31 Aralık 2024	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	5.694.942.592	7.439.726.015	449.228.345	1.162.448.749	5.494.217.831	333.831.090
Ticari Borçlar	759.482.957	763.336.710	763.336.710	-	-	-
Diğer Borçlar	158.965.344	158.965.344	158.965.344	-	-	-
Toplam yükümlülükler	6.613.390.893	8.362.028.069	1.371.530.399	1.162.448.749	5.494.217.831	333.831.090

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro		İngiliz Sterlini	
	Efektif Alış	Efektif Alış	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2025	42,8323	50,4179	50,4179	50,6199	57,7755	58,2045

	ABD Doları		Avro		İngiliz Sterlini	
	Efektif Alış	Efektif Alış	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2025	35,2556	35,3969	36,7105	36,8576	44,2149	44,5432

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	941.686.440	64.976.441
Yükümlülükler	(4.409.753.599)	(2.838.793.245)
Net bilanço pozisyonu	(3.468.067.159)	(2.773.816.804)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31.12.2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	2.250.156	16.752.943	-	941.686.440
Parasal Finansal Varlıklar	1.207.236	626.367	-	83.347.143
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	47.234
Diğer	1.041.818	16.126.576	-	858.292.063
Toplam Varlıklar	2.250.156	16.752.943	-	941.686.440
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.713.461)	(9.677.950)	(528)	(1.118.966.833)
Ticari Borçlar	(26.992)	(7.360)	(528)	(1.558.784)
Finansal yükümlülükler	(14.684.869)	(9.670.590)	-	(1.117.339.469)
Diğer	(1.600)	-	-	(68.580)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(51.415.025)	(21.545.125)	-	(3.290.786.766)
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(21.545.125)	-	(3.286.652.054)
Diğer	(96.465)	-	-	(4.134.712)
Toplam Yükümlülükler	(66.128.486)	(31.223.075)	(528)	(4.409.753.599)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.878.330)	(14.470.132)	(528)	(3.468.067.159)

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

31.12.2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar	1.067.768	327.432	-	64.976.441
Parasal Finansal Varlıklar	6.776	1.541	-	386.522
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	64.589.919
Diğer	-	-	-	-
Toplam Varlıklar	1.067.768	327.432	-	64.976.441
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(2.287.927)	(2.896.862)	-	(244.804.576)
Ticari Borçlar	(132.677)	(27.923)	-	(7.459.927)
Finansal yükümlülükler	(2.155.250)	(2.868.939)	-	(237.344.649)
Diğer	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(56.263.124)	-	-	(2.593.988.669)
Finansal yükümlülükler	(56.263.124)	-	-	(2.593.988.669)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(58.551.051)	(2.896.862)	-	(2.838.793.245)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.483.283)	(2.569.430)	-	(2.773.816.804)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Amerikan Doları Karşısında	(2.737.972.169)	(2.650.243.551)
Avro Karşısında	(730.064.472)	(123.573.253)
GBP Karşısında	(30.517)	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(3.468.067.158)	(2.773.816.804)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Şirket içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

31 Aralık 2025	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(273.797.217)	273.797.217	(273.797.217)	273.797.217
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(273.797.217)	273.797.217	(273.797.217)	273.797.217
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(73.006.447)	73.006.447	(73.006.447)	73.006.447
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(73.006.447)	73.006.447	(73.006.447)	73.006.447
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.052)	3.052	(3.052)	3.052
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.052)	3.052	(3.052)	3.052
TOPLAM (3 + 6 +9)	(346.806.716)	346.806.716	(346.806.716)	346.806.716

31 Aralık 2024	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 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(265.024.356)	265.024.356	(265.024.356)	265.024.356
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(265.024.356)	265.024.356	(265.024.356)	265.024.356
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülüğü	(12.357.325)	12.357.325	(12.357.325)	12.357.325
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(12.357.325)	12.357.325	(12.357.325)	12.357.325
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	-	-	-	-
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	-	-	-	-
TOPLAM (3 + 6 +9)	(277.381.681)	277.381.681	(277.381.681)	277.381.681

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b.3.2) Faiz oranı riski

Şirket, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla emsal karşılaştırma yöntemiyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi
I Tower	10%	32.655.312	(32.655.312)
Ege Boyu	10%	10.502.100	(10.502.100)
Aquacity	10%	13.309.997	(13.309.997)
İncek Life	10%	732.000	(732.000)
İncek Blue	10%	25.990.135	(25.990.135)
Bursa Modern	10%	27.175.200	(27.175.200)
İstanbul Sarayları	10%	19.948.800	(19.948.800)
Gop Bina	10%	18.065.700	(18.065.700)
Ege Yakası	10%	5.842.039	(5.842.039)
Aydos Counrty	10%	44.999.274	(44.999.274)
Altınoran Agora Çarşı Projesi	10%	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	122.060.000	(122.060.000)
Ankara Güneypark Arazi	10%	1.036.331.700	(1.036.331.700)
Gop Avm Arsası	10%	304.609.100	(304.609.100)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	342.778.588	(342.778.588)
Beykoz Arsa	10%	428.500.000	(428.500.000)
Halkalı Arsa	10%	8.414.200	(8.414.200)
Çankaya Ege Vadisi	10%	45.347.155	(45.347.155)
Queen Bomoti	10%	16.118.000	(16.118.000)
Finansşehir Palace	10%	-	-
Alacaatlı Arsa	10%	10.225.900	(10.225.900)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	67.500.000	(67.500.000)
Metrolife	10%	135.091.000	(135.091.000)
Sinpaş Park	10%	5.365.400	(5.365.400)
Toplam		2.721.561.600	(2.721.561.600)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi
I Tower	10%	34.194.835	(34.194.835)
Ege Boyu	10%	9.818.888	(9.818.888)
Aquacity	10%	12.444.118	(12.444.118)
İncek Life	10%	678.677	(678.677)
İncek Blue	10%	24.343.061	(24.343.061)
Bursa Modern	10%	24.039.292	(24.039.292)
İstanbul Sarayları	10%	18.651.371	(18.651.371)
Gop Bina	10%	17.072.286	(17.072.286)
Ege Yakası	10%	5.462.137	(5.462.137)
Aydos Counrty	10%	42.071.936	(42.071.936)
Altınoran Agora Çarşı Projesi	10%	78.377.017	(78.377.017)
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	10%	128.274.482	(128.274.482)
Ankara Güneypark Arazı	10%	961.901.919	(961.901.919)
Gop Avm Arsası	10%	299.025.095	(299.025.095)
Ümraniye Çakmaklı Arsa	10%	355.828.046	(355.828.046)
Beykoz Arsa	10%	400.530.525	(400.530.525)
Halkalı Arsa	10%	7.838.043	(7.838.043)
Çankaya Ege Vadisi	10%	50.569.597	(50.569.597)
Queen Bomoti	10%	16.206.826	(16.206.826)
Finansşehir Palace	10%	-	-
Alacaatlı Arsa	10%	9.407.952	(9.407.952)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	62.853.187	(62.853.187)
Metrolife	10%	109.766.902	(109.766.902)
Sinpaş Park	10%	5.360.957	(5.360.957)
Toplam		2.674.717.149	(2.674.717.149)

36. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	27.215.616.001	-	27.215.616.001
Toplam	-	27.215.616.001	-	27.215.616.001

Finansal Varlıklar	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			Toplam
	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		26.747.171.486	-	26.747.171.486
Toplam		26.747.171.486	-	26.747.171.486

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

37. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.500.000 TL'dir. (31.12.2024 : 1.570.708 TL)

38. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

39. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2025	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	2.559.715.066	4.131.372.634
Ertelenmiş Gelirler	(46.797.973)	1.341.762.513
Finansal Yatırımlar	2.239.366.260	2.916.314.241
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.312.687.793	8.474.489.012
Maddi Duran Varlıklar	1.070.352	7.255.109
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(34.119)	943.064
Stoklar	5.435.685.864	6.165.499.370
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12.735.908	(16.670.327)
Kiralama Hakkı Varlıkları	12.179.405	13.880.480
Diğer Dönen Varlıklar	7.292.572	6.178.888
Sermaye	(4.561.798.336)	(5.563.307.899)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(457.231.578)	(508.736.372)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(791.208.900)	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	3.789.917	3.990.347
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(719.066.670)	(987.110.081)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.232.168	3.239.431
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.891.187.597)	(7.726.355.142)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(245.886.942)	(97.623.896)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	2.313.828.124	4.033.748.738

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	119.824.451	386.524
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)	50.485.420.255	47.583.954.973
C	İştirakler	Md.24/(b)	9.743.609.298	9.621.166.366
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	742.164.151	-
	Diğer Varlıklar		2.852.313.543	2.982.240.782
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	63.943.331.698	60.187.748.645
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.945.060.186	5.113.526.928
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	55.437.170	30.525.798
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	746.204.740	550.889.866
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	7.431.599
İ	Özkaynaklar	Md.31	47.182.292.443	47.064.987.675
	Diğer Kaynaklar		11.014.337.159	7.420.386.779
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	63.943.331.698	60.187.748.645

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (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)	56.093.185	386.524
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)	441.005.935	8.072.950.101
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.378.960.009	30.940.418.190
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)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/c	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	78,95%	79,06%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,43%	15,99%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,69%	13,41%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	131,67%	77,86%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,09%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

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