



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2026 - 30.06.2026 Finansal Rapor - Bireysel - 2026 Yılı 2. Çeyrek



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global

Resul KAYA

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri			21.629.020	88.930.261
Finansal Yatırımlar			797.824	75.988.470
Ticari Alacaklar			625.730.147	923.026.536
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		119.249.373	112.297.895
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			506.480.774	810.728.641
Diğer Alacaklar			690.842.284	880.563.130
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9		683.271.265	873.961.158
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			7.571.019	6.601.972
Stoklar	3		10.423.593.892	9.738.708.249
Peşin Ödenmiş Giderler			701.696.515	1.276.794.893
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		38.561.584	38.519.767
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			663.134.931	1.238.275.126
Diğer Dönen Varlıklar			395.402.202	456.520.740
ARA TOPLAM			12.859.691.884	13.440.532.279
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			12.859.691.884	13.440.532.279
DURAN VARLIKLAR				
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar			11.173.284.070	11.173.284.070
Ticari Alacaklar			472.278.312	526.061.055
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		472.278.312	526.061.055
Diğer Alacaklar			2.506.155	3.819.805
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			2.506.155	3.819.805
Stoklar	3		17.830.139.390	17.663.457.484
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar			268.014.946	300.641.277
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5		32.048.693.322	32.048.693.322
Maddi Duran Varlıklar	4		45.644.355	58.212.790
Kullanım Hakkı Varlıkları			66.076.471	78.739.371
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4		6.680.969	5.187.958
Peşin Ödenmiş Giderler			1.214.062	60.412
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			61.914.532.052	61.858.157.544
TOPLAM VARLIKLAR			74.774.223.936	75.298.689.823
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3		1.779.840.145	1.710.565.179
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		71.640.670	98.442.655
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			1.708.199.475	1.612.122.524
Ticari Borçlar			2.351.611.736	2.156.147.025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9		18.011.511	45.567.031
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			2.333.600.225	2.110.579.994
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			33.555.572	30.596.759
Diğer Borçlar			9.610.796	11.312.309
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			9.610.796	11.312.309
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	3		951.415.655	1.205.231.325
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		34.147.578	4.317.022
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			917.268.077	1.200.914.303
Kısa Vadeli Karşılıklar			31.861.193	29.691.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			30.487.690	28.074.543
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	6		1.373.503	1.617.416
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			21.564.681	30.472.011
ARA TOPLAM			5.179.459.778	5.174.016.567
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			5.179.459.778	5.174.016.567

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.233.069.725	5.056.663.352
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	264.143.956	780.276.638
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.968.925.769	4.276.386.714
Diğer Borçlar		221.976.753	204.851.783
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		221.976.753	204.851.783
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.462.610.916	2.079.348.476
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.183.307.816	1.699.791.824
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		279.303.100	379.556.652
Uzun Vadeli Karşılıklar		17.607.553	23.146.232
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		17.607.553	23.146.232
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.929.617.231	7.199.517.170
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.864.882.178	14.563.527.013
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		19.044.341.956	19.737.543.580
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		55.729.881.980	55.561.146.243
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		21.206.467.383	21.206.467.383
Geri Alınmış Paylar (-)		-12.410.491	-12.410.491
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.781.689.022	3.781.689.022
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-11.906.565	-17.819.537
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.906.565	-17.819.537
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.906.565	-17.819.537
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.132.270.327	2.132.270.327
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	7	24.470.949.539	24.333.903.435
Net Dönem Karı veya Zararı		162.822.765	137.046.104
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		55.729.881.980	55.561.146.243
TOPLAM KAYNAKLAR		74.774.223.936	75.298.689.823

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		3.460.498.553	1.992.379.793	1.073.932.176	1.339.662.871
Satışların Maliyeti		-1.882.125.599	-1.490.063.745	-489.990.292	-1.120.726.740
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.578.372.954	502.316.048	583.941.884	218.936.131
BRÜT KAR (ZARAR)		1.578.372.954	502.316.048	583.941.884	218.936.131
Genel Yönetim Giderleri		-337.413.903	-302.769.089	-186.985.237	-156.676.692
Pazarlama Giderleri		-121.301.284	-155.672.669	-67.896.580	-85.714.613
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		205.052.142	358.356.608	88.586.741	235.758.314
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-58.388.459	-269.356.965	-1.045.952	-149.934.816
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.266.321.450	132.873.933	416.600.856	62.368.324
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		7.015.242	29.063.988	0	29.063.988
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar		12.711.634	11.919.318	5.512.270	6.519.125
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.286.048.326	173.857.239	422.113.126	97.951.437
Finansman Gelirleri		15.330.358	11.224.406	6.227.746	2.224.754
Finansman Giderleri		-682.844.364	-916.364.632	-158.033.937	-301.685.692
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	11	1.298.914.200	2.452.901.548	-177.208.502	699.394.178
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.917.448.520	1.721.618.561	93.098.433	497.884.677
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.754.625.755	-984.632.538	-526.735.908	-79.276.269
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-27.059.825	0	-2.196.737	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-1.727.565.930	-984.632.538	-524.539.171	-79.276.269
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		162.822.765	736.986.023	-433.637.475	418.608.408
DÖNEM KARI (ZARARI)		162.822.765	736.986.023	-433.637.475	418.608.408
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		162.822.765	736.986.023	-433.637.475	418.608.408
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,04070000	0,18420000	-0,10840000	0,10470000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		5.912.972	-3.579.156	4.970.971	-5.122.314
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.912.972	-3.579.156	4.970.971	-5.122.314
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.912.972	-3.579.156	4.970.971	-5.122.314
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		168.735.737	733.406.867	-428.666.504	413.486.094
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		168.735.737	733.406.867	-428.666.504	413.486.094

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.339.638.826	-420.867.889
Dönem Karı (Zararı)		162.822.765	736.986.023
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.444.588.462	1.049.153.642
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		22.976.345	15.990.170
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.642.698	9.293.424
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-2.642.698	9.293.424
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		360.926.037	567.985.595
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		306.587.969	413.696.604
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-12.711.634	-11.919.318
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.754.625.755	984.632.539
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-7.015.242	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-7.015.242	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-978.158.070	-930.525.372
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-267.772.401	-2.206.080.182
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		75.190.646	65.595.506
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		351.079.132	-507.193.992
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-851.567.549	-1.588.475.742
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		573.944.728	-13.308.991
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		195.464.711	524.517.390
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-870.553.230	-483.160.496
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		258.669.161	-204.053.857
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.339.638.826	-419.940.517
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-927.372
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		7.777.222	903.158.637
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		12.060.111	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-4.282.889	-1.120.529
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	940.810.684
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-65.595.506
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		0	29.063.988
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.401.306.233	-598.761.031
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		904.031.630	816.189.306
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.944.411.827	-846.964.742
Ödenen Faiz		-360.926.036	-567.985.595
ENFLASYON ETKİSİ		-13.411.056	-21.341.150
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-67.301.241	-137.811.433
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-67.301.241	-137.811.433
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		88.930.261	149.332.268
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		21.629.020	11.520.835

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		4.000.000.000	21.206.467.383	-12.410.491	3.781.688.022	-11.906.565			2.132.270.327	24.470.949.539	162.822.765	55.729.881.980	0	55.729.881.980