

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-80

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan 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.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide 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
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide 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, Grup, enflasyona duyarlı konsolide 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; - Konsolide 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 konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 11’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 63’ünü oluşturmakta olup toplam değeri 55.471.774.745 TL’dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri 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 konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un 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 Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup 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: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 11’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide 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:

- Konsolide 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.
- Grup'un 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 Grup'un 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide 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 Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a 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 KONSOLİDE 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.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Dönen varlıklar		16.858.941.982	16.454.902.095
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	84.260.882	134.286.628
Finansal Yatırımlar	8	111.531.966	-
Ticari Alacaklar	6	1.489.986.151	3.354.766.343
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		771.750.347	1.591.604.143
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		718.235.804	1.763.162.200
Diğer Alacaklar	7	5.628.854	7.147.888
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.628.854	7.147.888
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	9	11.866.478.322	9.682.891.188
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.973.606.956	2.298.462.094
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		1.808.045.447	2.274.784.066
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		165.561.509	23.678.028
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	-
Diğer Dönen Varlıklar	18	1.327.448.851	977.347.954
Ara Toplam		16.858.941.982	16.454.902.095
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		71.671.877.252	64.074.003.852
Ticari Alacaklar	6	418.384.339	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		418.384.339	-
Diğer Alacaklar	7	3.396.383	4.532.329
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.396.383	4.532.329
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	9	15.330.816.420	13.245.877.564
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	255.303.312	132.860.380
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	79.202.459	56.562.985
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	55.471.774.745	50.551.783.770
Maddi Duran Varlıklar	12	84.218.078	74.845.131
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	10.100.743	7.541.693
Peşin ödenmiş giderler	17	1.496.015	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		17.184.758	-
TOPLAM VARLIKLAR		88.530.819.234	80.528.905.947

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.991.691.696	4.437.052.483
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	2.927.566.981	1.968.735.187
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		2.703.094.887	1.760.176.482
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		224.472.094	208.558.705
Ticari Borçlar	6	2.580.027.300	1.478.421.037
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		2.530.890.118	1.356.689.701
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		49.137.182	121.731.336
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	41.048.027	26.956.828
Diğer Borçlar	7	9.606.366	20.292.292
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.606.366	12.856.504
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	7.435.788
Ertelenmiş Gelirler	20	1.211.870.531	791.474.877
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.211.870.531	791.474.877
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	47.293.313	36.334.790
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		31.254.496	31.933.977
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		16.038.817	4.400.813
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	174.279.178	114.837.472
Uzun Vadeli Yükümlülükler		21.913.264.325	17.432.828.369
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	5.812.055.704	5.347.476.406
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		5.141.313.272	4.917.859.201
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		670.742.432	429.617.205
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	27.942.976	24.014.275
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		27.942.976	24.014.275
Diğer borçlar	7	343.331.461	297.602.031
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		343.331.461	297.602.031
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	2.405.061.555	2.421.595.833
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		345.626.034	1.064.869.381
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.059.435.521	1.356.726.452
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		13.324.872.629	9.342.139.824
ÖZKAYNAKLAR		59.625.863.213	58.659.025.095
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	51.995.603.262	51.323.306.776
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		17.405.226.420	17.405.226.420
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(236.618.573)	(236.618.573)
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)		(15.783.767)	(16.376.926)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(15.783.767)	(16.376.926)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.995.859.932	1.905.898.136
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		24.974.360.398	18.214.562.384
Net Dönem Karı / (Zararı)		671.703.327	6.849.759.810
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		7.630.259.951	7.335.718.319
TOPLAM KAYNAKLAR		88.530.819.234	80.528.905.947

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Hasılat	22	5.298.750.655	17.377.634.802
Satışların Maliyeti	22-24	(2.757.017.733)	(11.817.350.030)
BRÜT KAR / (ZARAR)		2.541.732.922	5.560.284.772
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(476.680.918)	(569.530.834)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(643.301.178)	(630.604.180)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	3.885.526.950	6.925.791.816
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	330.750.280	545.876.239
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(166.353.993)	(113.434.175)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		5.471.674.063	11.718.383.638
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	25.569.618	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	141.063.839	95.539.732
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		5.638.307.520	11.813.923.370
Finansal Gelirler	29	140.501.089	62.843.304
Finansal Giderler	29	(2.899.828.695)	(2.124.042.157)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		2.052.812.507	5.279.494.440
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.931.792.421	15.032.218.957
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(3.965.369.924)	(4.870.682.060)
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.965.369.924)	(4.870.682.060)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		966.422.497	10.161.536.897
DÖNEM KARI / (ZARARI)		966.422.497	10.161.536.897
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		294.719.170	3.311.777.087
Ana Ortaklık Payları		671.703.327	6.849.759.810
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,1679	1,7124
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		415.621	(3.120.510)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		415.621	(3.120.510)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		415.621	(3.120.510)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		966.838.118	10.158.416.387
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		294.541.632	3.311.761.652
Ana Ortaklık Payları		672.296.486	6.846.654.735

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE 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.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler													
Birikmiş Karlar													
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin/ Primler/ İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Cari Dönem 1 Ocak 2025		4.000.000.000	17.405.226.420	(236.618.573)	(10.538.937)	3.211.394.462	(16.376.926)	1.905.898.136	18.214.562.384	6.849.759.810	51.323.306.776	7.335.718.319	58.659.025.095
Transferler		-	-	-	-	-	-	89.961.796	6.759.798.014	(6.849.759.810)	-	-	-
Sermaye Artışı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	593.159	-	-	671.703.327	672.296.486	294.541.632	966.838.118
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	593.159	-	-	-	593.159	(177.538)	415.621
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	671.703.327	671.703.327	294.719.170	966.422.497
31 Aralık 2025	21	4.000.000.000	17.405.226.420	(236.618.573)	(10.538.937)	3.211.394.462	(15.783.767)	1.995.859.932	24.974.360.398	671.703.327	51.995.603.262	7.630.259.951	59.625.863.213
Önceki Dönem 1 Ocak 2024		1.500.000.000	16.599.274.357	(236.618.573)	(10.538.937)	3.211.394.462	(13.271.851)	1.670.296.656	23.054.358.230	2.209.203.461	47.984.097.805	5.013.975.405	52.998.073.210
Transferler		-	-	-	-	-	-	235.601.480	1.973.461.143	(2.209.203.461)	(140.838)	140.838	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	805.952.063	-	-	-	-	-	(3.305.952.063)	-	-	-	-
Diğer(*)		-	-	-	-	-	-	-	(3.507.666.909)	-	(3.507.666.909)	(990.159.576)	(4.497.826.485)
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı		-	-	-	-	-	-	-	361.983	-	361.983	-	361.983
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.105.075)	-	-	6.849.759.810	6.846.654.735	3.311.761.652	10.158.416.387
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(3.105.075)	-	-	-	(3.105.075)	(15.435)	(3.120.510)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	6.849.759.810	6.849.759.810	3.311.777.087	10.161.536.897
31 Aralık 2024	21	4.000.000.000	17.405.226.420	(236.618.573)	(10.538.937)	3.211.394.462	(16.376.926)	1.905.898.136	18.214.562.384	6.849.759.810	51.323.306.776	7.335.718.319	58.659.025.095

(*) KKG 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, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE 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.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		908.879.474	2.205.665.871
Dönem Karı/zararı		966.422.497	10.161.536.897
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.210.250.649	3.498.674.063
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	1.883.103.682	2.061.198.853
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	70.876.869	43.010.160
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	2.154.751	4.466.727
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		3.928.701	6.435.522
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		(1.773.950)	(1.968.795)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(3.886.305.326)	(6.925.791.816)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	(3.885.526.950)	(6.925.791.816)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler		(778.376)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(141.063.839)	(95.539.732)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(683.885.412)	3.540.647.811
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler		3.965.369.924	4.870.682.060
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.263.448.840)	(11.451.986.979)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	1.446.395.853	(1.682.740.291)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	1.101.606.263	813.042.553
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	(4.268.525.990)	1.310.477.551
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	323.359.123	(857.053.020)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	403.861.376	(12.010.525.480)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(270.145.465)	974.811.708
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		913.224.306	2.208.223.981
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(4.344.832)	(2.558.110)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.199.148.905)	(1.243.764.253)
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri		25.459.393	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(110.753.590)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(40.165.741)	(13.198.213)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	-	39.909
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11	798.932.491	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(1.872.621.458)	(1.230.605.949)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		271.937.113	(1.303.939.444)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	12.880.987.998	2.209.786.544
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(10.751.542.634)	(1.452.527.135)
Ödenen faizler	5	(1.857.508.251)	(2.061.198.853)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(18.332.318)	(342.037.826)
PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(31.693.428)	(211.386.941)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		(50.025.746)	(553.424.767)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	134.286.628	687.711.395
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	84.260.882	134.286.628

İlişikteki dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Avni Çelik	32,75%	1.309.800.566	37,67%	1.506.655.566
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	9,96%	398.375.146
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	2,55%	101.915.474
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	1,55%	62.068.387
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	0,20%	8.034.710
Sinpaş GYO A.Ş.	0,13%	5.333.336	0,13%	5.333.336
Diğer	52,86%	2.114.472.381	47,94%	1.917.617.381
Nominal sermaye	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21 Kasım 2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 29 Aralık 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 Şubat 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 22.08.2025 tarihi itibarıyla kayıtlı sermayesi 20.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 20.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2029 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2029 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımı yapamaz.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 280 kişidir (31 Aralık 2024: 205). Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Şirket, Bağlı Ortaklıkları ve İştirakleri ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması:

Konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 11 Mart 2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

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

Bağlı Ortaklık

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar

Sinpaş CO.

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

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

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

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

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

Faaliyet Konusu

Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.

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

Karma çiftçilik.

Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri

Devre tatil projesi geliştirme

Gayrimenkul alım-satımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 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.

(**) 30.06.2025 tarihinde devredilmiştir.

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

	<u>31 Aralık 2025</u>		<u>31 Aralık 2024</u>	
	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgözü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

Sinpaş CO.

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

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'ine sahiptir. (2022 : %75'ine sahiptir.) Şirket, 13 Ağustos 2021 tarihinde bağlı ortaklığı Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 240.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden 240.000.000 adet paydan, toplam sermayesinin %25'ine karşılık gelen 60.000.000 adet payın ilk halka arzını gerçekleştirmiştir. Şirket 10.01.2025 tarihinde, 300.000.000 TL olan sermayesini 900.000.000 TL iç kaynaklardan karşılamak suretiyle 1.200.000.000 TL tutarına çıkarmıştır. Şirket, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre 2021-2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırarak 6.000.000.000 TL tutarına çıkartmış olup her biri 1 TL itibarıyla 6.000.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Güney Marmara Gayrimenkul

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

Kızılbük Kuşgölü

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

İştirakler

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

İştirakler

Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.

Faaliyet Konusu

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

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

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

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 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 finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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

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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 2023 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2023 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi Türk Lirası ("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, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

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

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

f İşletmenin sürekliliği

Grup konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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.)

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerinde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen hisse alım işlemlerinde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmenin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan finansal tabloları bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Bununla birlikte, satın alma işlemine konu olan söz konusu varlıklar ile üstlenilen borçların temsil ettiği işletme birleşmesi, birleşen tüm işletmelerin birleşme öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edilmesi ve bu kontrolün geçici olmaması sebebiyle ortak kontrole tabi işletmeleri içeren bir birleşme olarak değerlendirilmiştir. KGK'nın 21 Temmuz 2013 ve 17 Ekim 2018 tarihli Resmî Gazetede "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" ile ilgili yayımlanmış olduğu ilke kararı uyarınca, söz konusu satın alma işlemi ortak kontrole tabi birleşmelerin "Hakların Birleşmesi" yöntemiyle geçmiş dönem konsolide finansal tabloların yeniden düzenlenmesi suretiyle muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

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 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 Grup'un 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 KGK, 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, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.

Grup 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 Grup için geçerli değildir ve Grup'un 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 finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. 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 Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *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 Grup için geçerli değildir ve 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 Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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 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 finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayırtırmaya 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 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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir

d) Açıklamalar,

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

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

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

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

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 Grup 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. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 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

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Sinpaş GYO ile bağlı ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Grup'un menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup'a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup'tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Grup'un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

İştirakler

Bir işletmenin doğrudan ya da dolaylı olarak yatırım yapılan işletmenin oy hakkının %20 ya da daha fazlasını elinde tutması durumunda, aksi açıkça ortaya konulmadığı sürece, söz konusu işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir. Önemli etki; yatırım yapılan işletmenin finansal ve faaliyetle ilgili politikaların belirlenmesi kararlarına katılma gücü olup bu politikaları tek başına ya da bir başka taraf ile müşterek kontrol etme gücünü ifade etmemektedir.

Aşağıdaki hususların bir ya da birden fazlasının varlığı halinde bir işletmenin önemli etkisinin bulunduğu kabul edilir:

- Yatırım yapılan işletmenin yönetim kurulu ya da eşdeğer idari organında temsil edilme,
- Temettüler ya da diğer dağıtım kararları dahil olmak üzere, işletmenin politika belirleme süreçlerine katılma,
- Yatırımcı işletme ile yatırım yapılan işletme arasında önemli işlemlerin gerçekleştirilmesi,
- İşletmeler arasında yönetici personel değişimi veya
- İşletme için gerekli teknik bilginin sağlanması.

Grup'un iştirakleri, TMS 28, İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardlarına uygun olarak özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmiştir.

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

İştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlamıştır.

İştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin iştirak veya iş ortaklığı niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile iştirakin veya iş ortaklığının tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir iştirak veya iş ortaklığı ile ilgili şerefiye iştirak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.
- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

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 Grup'un 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.

Gayrimenkul kiralamalardan elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin giderlerin kiracılara yansıtılmasından elde edilen gelirler ilgili hizmetin verildiği dönem içerisinde gelir olarak kaydedilmektedir.

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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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

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

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.

Grup, stoklarının vade ayrımını 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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 ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan 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	5-20 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	1-50 yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	2-5 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 ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un 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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan 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 (Not 11).

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, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

Grup 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 Grup, 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

Grup'un 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. Grup 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'te yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 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. Grup, 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. İtfâ 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 itfâ 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.

Finansal yükümlülükler

İlk kayıt tarihinde makul değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. İlk kayıt tarihinden sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Banka kredilerinden elde edilen nakit ile (işlem maliyetleri düşüldükten sonra) banka kredilerinin geri ödenmesi veya kapanması için ödenen tutarlar arasındaki fark Grup'un borçlanma maliyetleri ile ilgili muhasebe politikasına uygun olarak borcun vadesi süresince kayda alınır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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. Grup, 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

Grup, 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 belgeler. Grup 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 belgeler. Ticari amaçlı türevler dönen varlık veya kısa vadeli yükümlülük olarak sınıflandırılırlar.

Kur değişiminin etkileri

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

Grup konsolide 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 çevrilmiştir. 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 çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

Hisse başına kazanç

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

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.

İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

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.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, 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 konsolide 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.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

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

Grup’un, 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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.)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Grup, 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 Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında %30 - %25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinden sonraki dönemlerde; Grup’un Türkiye’de faaliyet gösteren şirketleri için yürürlükteki kurumlar vergisi oranları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

- Ana Şirket: %30
- Bağlı Ortaklıklar: %25

Ertelenmiş vergi varlıkları, ilgili geçici farkların kullanılmasına imkân verecek düzeyde gelecekte vergilendirilebilir kâr elde edilmesinin muhtemel olması halinde kayda alınmakta; her raporlama döneminde bu varsayımlar gözden geçirilmektedir.

Ertelenmiş vergi tutarları, aynı vergi otoritesine tabi olmaları ve cari vergi varlıkları ile cari vergi yükümlülüklerinin netleştirilmesine ilişkin yasal bir hakkın bulunması halinde netleştirilerek finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE 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.)

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 Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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 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 Grup 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 Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan konsolide finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Grup'un hasılatlarının %99'u kira, gayrimenkul ve arsa satışlarından oluştuğundan dolayı faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

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 konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un 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.

Konsolide 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.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

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

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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 konsolide 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	8 Ocak 2026	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
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	8 Ocak 2026	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
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	8 Ocak 2025	Gelir Yaklaşımı

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

Grup'un 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 gerçeğe uygun değeri 170.722.863 TL olarak belirlenmiştir.)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

- 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 Çarşı 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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 hazırlanan 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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

xxiv. Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, 1 pafta 1598 ve 2518 parseller üzerinde devam eden devre mülk ve otel projesi (Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi) bulunmaktadır.

Kızılbük projesi toplamda 173.477,72 m2 yüzölçümlü 1598 parsel ve 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 2 etaptan oluşmaktadır. Daha önce 4 etap halinde planlanan proje, arazinin fiziki şartları göz önüne alınarak teknik sebepler dolayısıyla revize edilmiş ve 4. etabın planlanmasından vazgeçilmiştir. 1598 nolu parsel ve kısmen 2518 nolu parselde 3. Etap için yeniden proje çalışması yapılmıştır. Grup yönetimi revize edilen 3. Etap için ruhsat başvurusu yapmış ve ruhsatını almıştır. Değerleme raporları 1, 2 ve 3. etaplar dikkate alınarak yapılmıştır.

Projede, 1. ve 2. Etaplar 2518 parsel üzerinde yer almaktadır. 1598 parsel gelişme alanı olarak planlanmıştır. 2518 nolu parsel ve 1598 nolu parsellerde 3. Etap devremülk planlanmaktadır.

Grup 1. Etap, 2.Etap ve 3.Etaplarda yer alan Devre mülkün %70'ini satmayı, %30 ise Proje konseptinin başarılı bir şekilde devam etmesini sağlamak amacıyla kiralanması suretiyle işletecektir.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında Grup Portföyünü oluşturan Otel, Termal SPA, Aquapark, AVM ve Diğer Ticari Alanlar'ın %100'ü yatırım amaçlı gayrimenkul, toplam projedeki devre mülklerin %70'i stok, %30'u yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 8 Ocak 2026 tarih ve 2025-SPK-074 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2025 tarihindeki değerine göre yatırım amaçlı gayrimenkule ait olan gerçeğe uygun değer proje kapsamında değerlendirildiğinde 28.256.158.744 TL olarak belirlenmiştir.

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 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 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	-
Banka	83.200.543	134.113.328
- Vadesiz Mevduat (*)	83.200.543	134.113.328
Diğer Hazır Değerler	1.060.339	173.300
	84.260.882	134.286.628

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Mevduatlarda; 572.680 ABD Doları (2024: 6.776 ABD Doları) ve 1.292.520 Avro (2024: 1.541 Avro) yabancı para bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit Ve Nakit Benzerleri	84.260.882	134.286.628
Eksi: Katılım Payları Tahakkuku	-	-
Nakit Akım Tablosundaki Hazır Değerler	84.260.882	134.286.628

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla blokeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

5. FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Finansal Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar (Not 32) (*)	224.472.094	208.558.705
Banka Kredileri	2.676.916.837	1.751.002.138
Kiralama Yükümlülükleri	26.178.050	9.174.344
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal Kiralamalar (Not 32) (*)	670.742.432	429.617.205
Banka Kredileri	5.096.765.372	4.880.732.495
Kiralama Yükümlülükleri	44.547.900	37.126.706
Toplam Finansal Borçlanmalar	8.739.622.685	7.316.211.593

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Finansal kiralamaların önemli bir kısmı Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Leasing") üzerinden arsa ve konut alımı için yapılan finansal kiralama işlemlerinden oluşmaktadır.

Finansal Borçlanmaların Vade Dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 Yıl	2.927.566.981	1.968.735.186
1-5 Yıl	5.737.465.155	5.042.271.619
5 Yıl Ve Üzeri	74.590.549	305.204.788
Toplam	8.739.622.685	7.316.211.593

Banka Kredilerin Vade Dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 Yıl	2.676.916.837	1.751.002.138
1-5 Yıl	5.082.455.229	4.675.487.020
5 Yıl Ve Üzeri	14.310.143	205.245.475
Toplam	7.773.682.209	6.631.734.633

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Kiralamaların Vade Dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 Yıl	224.472.094	208.558.705
1-5 Yıl	610.462.026	329.657.892
5 Yıl Ve Üzeri	60.280.406	99.959.313
Toplam	895.214.526	638.175.910

Kiralama Yükümlülükleri Vade Dağılımı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
0-1 Yıl	26.178.050	9.174.343
1-5 Yıl	44.547.900	37.126.707
5 Yıl Ve Üzeri	-	-
Toplam	70.725.950	46.301.050

Para Birimi	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2025 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	635.688.420	1.095.601.868
Avro	6,13%	1.603.279.000	2.516.822.307
ABD Doları	%5,15-%8	688.599.561	2.199.631.529
Toplam finansal borçlanmalar		2.927.566.981	5.812.055.704

Para Birimi	Faiz Oranı (%)	31 Aralık 2024 Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun Vadeli Borçlanmalar
Türk Lirası	%11,35-%23,88	1.729.858.803	2.753.028.011
Avro	6,13%	138.759.533	-
ABD Doları	%5,15-%8	100.116.851	2.594.448.395
Toplam finansal borçlanmalar		1.968.735.187	5.347.476.406

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	7.316.211.593	6.805.842.838
Girişler	6.101.820.525	2.209.786.544
Çıkışlar	(4.730.168.938)	(1.452.527.135)
Net Parasal Kayıp / Kazanç Etkisi	(1.726.723.129)	(2.051.041.373)
Kur Farkları	1.778.482.634	1.804.150.719
31 Aralık	8.739.622.685	7.316.211.593

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari Alacaklar	379.647.239	1.112.266.358
Alacak Senetleri	392.581.167	479.341.421
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(478.059)	(3.636)
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 32)	718.235.804	1.763.162.200
Şüpheli Ticari Alacaklar	17.968.768	23.519.739
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(17.968.768)	(23.519.739)
Toplam	1.489.986.151	3.354.766.343

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un şüpheli ticari alacak karşılığının 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

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 32)	418.384.339	-
Toplam	418.384.339	-

b) Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Borç Senetleri (*)	566.527.379	383.179.709
Borç Senetleri Reeskontu (-)	(34.674.036)	(28.062.243)
Ticari Borçlar	1.999.036.775	1.001.487.277
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 32)	49.137.182	121.731.336
Diğer Ticari Borçlar	-	84.958
Toplam	2.580.027.300	1.478.421.037

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen senetler ile proje harcamalarından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	814.347	1.075.519
Vergi Dairesinden Alacaklar	4.814.507	6.072.369
Toplam	5.628.854	7.147.888

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito Ve Teminatlar	3.396.383	4.532.329
Toplam	3.396.383	4.532.329

b) Diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan Depozito Ve Teminatlar	133.285	162.461
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9.473.081	12.694.043
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 32)	-	7.435.788
Toplam	9.606.366	20.292.292

Uzun Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
Alınan Depozito Ve Teminatlar	343.331.461	297.602.031
Toplam	343.331.461	297.602.031

8. FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Yatırım	111.531.966	-
TL Fon	90.018.054	-
USD Fon	21.513.912	-
Toplam	111.531.966	-

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal yatırımlara ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	-	-
Dönem İçerisinde Giriş/Çıkış Yapılan Finansal Yatırımlar	110.643.551	-
Gerçeğe Uygun Değeri Kar Zarar İle İlişkilendirilen Finansal Varlık Değerlemesi	888.415	-
31 Aralık	111.531.966	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un stokları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte Olan Ve İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projeleri(*)	1.786.458.295	2.244.433.187
Devremülkler (Kızılıbük)(****)	3.596.408.107	1.813.725.535
Tamamlanan Konutlar (**)	6.483.611.920	5.624.732.466
Toplam	11.866.478.322	9.682.891.188

Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	442.796.131	8.074.740.297
Geliştirilmekte Olan Ve İnşaatı Devam Eden Konut İnşaat Projeleri (*)	14.888.020.289	5.171.137.267
Toplam	15.330.816.420	13.245.877.564

- (*) Grup'un, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri 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.
- (**) Grup'un, 31 Aralık 2025 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.
- (***) Arsalar içerisinde 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.
- (****) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır.

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi

Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesin de Stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte olup, Şirket Devremülklerin %70'ini stok, %30'unu ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaktadır. Stoklar şirketin ilerde sadece Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesine ait devremülklerin %70'ni oluşturacaktır. Stoklardaki tutar projeye ait devre mülklerin maliyet (harcama) bedellerinden oluşmaktadır.

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesi

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

Kızılıbük Kuşgölü Devre Tatil Projesinde Stoklar maliyet bedeli ile gösterilmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 5.403.652.285 TL'lik tutarı sigortalıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları 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 55.471.774.745 TL (31 Aralık 2024: 50.551.783.770TL)'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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 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 Merkezi & Sit.Yön.	1.282.744.818	-	-	-	(62.144.818)	1.220.600.000
Ankara Güneypark Arazı	9.619.019.194	-	-	-	744.297.806	10.363.317.000
Gop Avm Arsası	2.990.250.948	-	-	-	55.840.052	3.046.091.000
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.558.280.458	-	(54.387.261)	-	(76.107.313)	3.427.785.884
Beykoz Arsa	4.005.305.247	-	-	-	279.694.753	4.285.000.000
Halkalı Arsa	78.380.437	-	-	-	5.761.563	84.142.000
Çankaya Ege Vadisi	505.695.966	-	-	-	(52.224.416)	453.471.550
Queen Bomoti	162.068.263	-	-	-	(888.263)	161.180.000
Finansşehir Palace	-	-	-	-	-	-
Alacaatlı Arsa	94.079.515	-	-	-	8.179.485	102.259.000
Ankara Polatlı Yenidoğan	628.531.871	-	-	-	46.468.129	675.000.000
Metrolife	1.097.669.014	-	-	-	253.240.985	1.350.909.999
Sinpaş Park	53.609.571	-	-	-	44.429	53.654.000
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	23.804.612.284	1.816.918.028	-	-	2.634.628.432	28.256.158.744
Toplam	50.551.783.770	1.872.621.459	(838.157.434)	-	3.885.526.950	55.471.774.745

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin toplam 5.403.652.285 TL'lik tutarı sigortalıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 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 Counrty	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 Merkezi & Sit. Yön.	1.362.033.296	-	-	-	(79.288.478)	1.282.744.818
Ankara Güneypark Arazisi	13.574.340.716	-	-	(3.577.121.852)	(378.199.670)	9.619.019.194
Gop Avm Arsası	2.995.722.620	-	-	-	(5.471.672)	2.990.250.948
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.617.975.708	-	-	-	(59.695.250)	3.558.280.458
Beykoz Arsa	4.157.576.181	-	-	-	(152.270.934)	4.005.305.247
Halkalı Arsa	74.890.230	-	-	-	3.490.207	78.380.437
Çankaya Ege Vadisi	592.526.418	-	-	-	(86.830.452)	505.695.966
Queen Bomoti	167.153.460	-	-	-	(5.085.197)	162.068.263
Finansşehir Palace	-	-	-	-	-	-
Alacaatlı Arsa	92.112.990	-	-	-	1.966.525	94.079.515
Ankara Polatlı Yenidoğan	661.432.574	-	-	-	(32.900.703)	628.531.871
Metrolife	975.140.596	-	-	-	122.528.418	1.097.669.014
Sinpaş Park	55.286.315	-	-	-	(1.676.744)	53.609.571
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi (*)	14.840.694.956	1.149.255.730	-	-	7.814.661.598	23.804.612.284
Toplam	45.972.507.857	1.230.605.948	-	(3.577.121.852)	6.925.791.817	50.551.783.770

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	171.069.399	-	-	-	171.069.399
Tesis, Makine ve Cihazlar	5.679.103	-	1.179.417	-	6.858.520
Taşıtlar	17.340.352	-	-	-	17.340.352
Demirbaşlar	288.510.586	-	22.563.680	(9.855)	311.064.411
Diğer Maddi Duran Varlıklar	45.631.125	-	-	-	45.631.125
Özel maliyetler	134.881.014	-	11.744.458	-	146.625.472
Toplam	663.111.579	-	35.487.555	(9.855)	698.589.279
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(159.803.960)	-	(3.624.250)	-	(163.428.210)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(5.263.812)	-	(87.185)	-	(5.350.997)
Taşıtlar	(6.784.325)	-	(2.735.744)	-	(9.520.069)
Demirbaşlar	(238.077.129)	-	(17.609.061)	-	(255.686.190)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(45.631.125)	-	-	-	(45.631.125)
Özel maliyetler	(132.706.097)	-	(2.048.513)	-	(134.754.610)
Toplam	(588.266.448)	-	(26.104.753)	-	(614.371.201)
Net Defter Değeri	74.845.131				84.218.078

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Transferler	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	171.069.399	-	-	-	171.069.399
Tesis, Makine ve Cihazlar	5.679.103	-	-	-	5.679.103
Taşıtlar	19.887.707	-	4.496.570	(7.043.925)	17.340.352
Demirbaşlar	275.582.556	-	12.928.030	-	288.510.586
Diğer Maddi Duran Varlıklar	45.631.125	-	-	-	45.631.125
Özel maliyetler	134.881.014	-	-	-	134.881.014
Toplam	652.730.904	-	17.424.600	(7.043.925)	663.111.579
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	(8.572.669)	-	(2.440.182)	4.228.526	(6.784.325)
Demirbaşlar	(222.789.045)	-	(15.288.084)	-	(238.077.129)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(45.283.294)	-	(347.831)	-	(45.631.125)
Özel maliyetler	(132.284.447)	-	(421.650)	-	(132.706.097)
Toplam	(570.039.670)	-	(22.455.304)	4.228.526	(588.266.448)
Net Defter Değeri	82.691.234				74.845.131

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	60.309.730	4.688.039	-	64.997.769
Toplam	60.309.730	4.688.039	-	64.997.769
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(52.768.037)	(2.128.989)	-	(54.897.026)
Toplam	(52.768.037)	(2.128.989)	-	(54.897.026)
Net Defter Değeri	7.541.693			10.100.743

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	59.068.463	1.241.267	-	60.309.730
Toplam	59.068.463	1.241.267	-	60.309.730
Birikmiş Amortisman				
Haklar	(50.846.310)	(1.921.727)	-	(52.768.037)
Toplam	(50.846.310)	(1.921.727)	-	(52.768.037)
Net Defter Değeri	8.222.153			7.541.693

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	25.035.420	66.239.078	(1.434.716)	89.839.782
Taşıtlar	46.909.056	-	-	46.909.056
Toplam	71.944.476	66.239.078	(1.434.716)	136.748.838
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(15.381.491)	(42.643.127)	478.239	(57.546.379)
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	(15.381.491)	(42.643.127)	478.239	(57.546.379)
Net Defter Değeri	56.562.985			79.202.459

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	49.141.277	25.035.429	(49.141.286)	25.035.420
Taşıtlar	46.909.056	-	-	46.909.056
Toplam	96.050.333	25.035.429	(49.141.286)	71.944.476
Birikmiş Amortisman				
Binalar	(45.046.168)	(19.234.995)	48.899.672	(15.381.491)
Taşıtlar	-	-	-	-
Toplam	(45.046.168)	(19.234.995)	48.899.672	(15.381.491)
Net Defter Değeri	51.004.165			56.562.985

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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

İ) Koşullu Varlık ve Yükümlülükler;

Grup dava açıklamaları

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 16.038.817 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 4.400.813 TL)

Grup'un Muğla ili, Marmaris ilçesinde yürütmekte olduğu **Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi** kapsamında, proje ile ilişkili çeşitli idari işlemler hakkında **idari yargıda açılmış davalar** bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin Belgesine İlişkin Dava

Marmaris Belediye Başkanlığı'nın **10.01.2025** tarihli yazısı uyarınca, **29.03.2024 tarih ve 15/1 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin** Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) üzerinden iptal edilmesine ilişkin işlemin iptali istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/133 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Anılan dava, Mahkemenin yeniden dava dilekçesi sunulması gerektiğine ilişkin kararı nedeniyle ilk aşamada dilekçe reddi ile sonuçlanmış; süresi içinde yeniden dilekçe sunulması üzerine dava **2025/198 Esas** numarası ile görülmeye devam etmiştir.

Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/198 Esas sayılı dosyasında, **dava konusu işlemin iptaline ve yürütmenin durdurulmasına** Şirket lehine karar verilmiştir.

İdari Para Cezasına İlişkin Dava (2.677.149.516 TL)

Marmaris Belediyesi'nin **19.12.2024 tarihli 2024/6028 sayılı** (konusu 42. maddenin uygulanması olan) encümen kararı ile Şirket hakkında **2.677.149.516 TL** tutarında idari para cezası tesis edilmesine ilişkin işlemin iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle Şirket tarafından **Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/134 Esas** sayılı dosyası ile dava açılmıştır.

İlgili dosyada Mahkemece **yürütmenin durdurulmasına** karar verilmiş olup, ayrıca **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Değerlendirme

Raporlama tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen davalarda **Şirket lehine iptal kararları** verilmiş olmakla birlikte; kararların kesinleşme/kanun yolu süreçleri ve ilgili idare tarafından tesis edilebilecek muhtemel yeni idari işlemler izlenmekte olup, Şirket yönetimi ve hukuk müşavirleri değerlendirmeleri doğrultusunda finansal tablolarda ayrıca bir karşılık ayrılmasını gerektirecek **kesinleşmiş bir yükümlülük** bulunmadığı değerlendirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

ii) Pasifte yer almayan taahhütler:

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket dışı 3. taraflara verilen 129.690.141 TL tutarında teminat mektubu ve bankalara verilen 57.251.718.904 TL tutarında ipotek bulunmaktadır. (2024: 32.694.326.426 TL).

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİ'ler aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	57.381.409.044	32.694.326.426
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	57.381.409.044	32.694.326.426

Sözleşmeye dayalı yükümlülükler:

Tüm konut satış sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, 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 Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Takyidatlar:

Grup' un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 57.251.718.904 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 32.151.158.262 TL).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel Borçlar	20.845.348	19.085.230
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") Primleri	10.025.222	7.871.598
Ödenecek Vergi Fonlar	10.177.457	-
Toplam	41.048.027	26.956.828

Kısa Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan İzin karşılıkları	31.254.496	31.933.977
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16.038.817	4.400.813
Toplam	47.293.313	36.334.790

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	4.400.813	9.196.362
Artış / (Azalış)	12.676.654	(1.504.133)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(1.038.650)	(3.291.416)
31 Aralık	16.038.817	4.400.813

Uzun Vadeli Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	27.942.976	24.014.275
Toplam	27.942.976	24.014.275

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
01 Ocak	24.014.275	17.578.753
Hizmet Maliyeti	9.261.354	5.064.329
Faiz Maliyeti	4.280.525	5.133.293
Aktüeryal Kayıp-Kazanç	(593.744)	4.457.872
Net Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(5.667.684)	(5.661.862)
Ödenen Kıdem Tazminatları	(3.351.750)	(2.558.110)
31 Aralık	27.942.976	24.014.275

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'ıncı 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 64.948,77 TL tavanına tabidir. Grup'un 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 Grup'un 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.

İlişikteki 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	100,00%	100,00%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergiler ve Fonlar	174.224.635	114.544.163
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	15.891
Diğer Avanslar	54.543	277.418
Toplam	174.279.178	114.837.472

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Avanslar (*)	1.970.306.590	2.297.192.313
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.300.366	1.269.781
Toplam	1.973.606.956	2.298.462.094

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

Verilen avanslar detayı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsa Alımı İçin Verilen Avanslar	60.581.928	67.798.407
Konut Projeleri İçin Hakediş Avansları	1.735.229.153	776.466.662
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Avanslar	8.934.000	1.429.249.216
İlişkili Taraflara Verilen Avanslar	165.561.509	23.678.028
Toplam	1.970.306.590	2.297.192.313

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Yıllara Ait Giderler	1.496.015	-
Toplam	1.496.015	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları ve cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	1.298.352.606	951.186.905
İş Avansları	2.664.023	1.909.295
Personel Avansları	-	842.453
Diğer Stoklar	26.432.222	23.409.301
Toplam	1.327.448.851	977.347.954

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	-	-
İnşaatı Devam Eden Konut Projelerine İlişkin Alınan Avanslar (*)	-	-
İlişkili Olmayan Taraf	1.211.870.531	791.474.877
İnşaatı Devam Eden Konut Projelerine İlişkin Alınan Avanslar (*)	1.211.870.531	791.474.877
Toplam	1.211.870.531	791.474.877
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraf	2.059.435.521	1.356.726.452
İnşaatı Devam Eden Konut Projelerine İlişkin Alınan Avanslar (*)	2.059.435.521	1.356.726.452
İlişkili Olmayan Taraf	345.626.034	1.064.869.381
İnşaatı Devam Eden Konut Projelerine İlişkin Alınan Avanslar (*)	345.381.325	1.064.205.175
Gelecek Yıllara Ait Giderler	244.709	664.206
Toplam	2.405.061.555	2.421.595.833

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

21. 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	32,75%	1.309.800.566	37,67%	1.506.655.566
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9,96%	398.375.146	9,96%	398.375.146
Ahmet Çelik	2,55%	101.915.474	2,55%	101.915.474
Şenay Çelik	1,55%	62.068.387	1,55%	62.068.387
Ayşe Sibel Çelik	0,20%	8.034.710	0,20%	8.034.710
Sinpaş GYO A.Ş.	0,13%	5.333.336	0,13%	5.333.336
Diğer	52,86%	2.114.472.381	47,94%	1.917.617.381
Nominal sermaye	100%	4.000.000.000	100%	4.000.000.000

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

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Grup ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye Katılımları: Grup hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Grup'a aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Grup'un aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

27 Aralık 2006 tarihinde Şirket'in kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına %9,5 oranında bedelsiz) artırılarak Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına %166,67 oranında bedelsiz) artırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Şirket'in 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 2 Temmuz 2010 tarih ve GYO. 66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket'in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımı 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleşmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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) Sermaye rezervleri

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	17.405.226.420	17.405.226.420
Toplam	17.405.226.420	17.405.226.420

c) Paylara ilişkin primler iskontolar

	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

d) Geri satın alınan şirket hisseleri

	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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.995.859.932	1.905.898.136
Toplam	1.995.859.932	1.905.898.136

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

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 ulaşıncaya 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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	5.448.964.398	5.325.319.761
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	19.525.396.000	12.889.242.623
Toplam	24.974.360.398	18.214.562.384

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Satışları Ve Satışlarının Maliyeti aşağıdaki gibidir:

a) Hasılat	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Konut Ve Arsa Satışları	5.117.115.495	17.228.609.349
Kira Gelirleri	181.635.160	149.025.453
Toplam	5.298.750.655	17.377.634.802

b) Satışların Maliyeti	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satışların Maliyeti	(2.757.017.733)	(11.817.350.030)
Toplam	(2.757.017.733)	(11.817.350.030)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Pazarlama Giderleri (-)	(476.680.918)	(569.530.834)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(643.301.178)	(630.604.180)
Toplam	(1.119.982.096)	(1.200.135.014)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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	(196.870.611)	(187.488.854)
Reklam Giderleri	(106.958.250)	(101.655.415)
Danışmanlık Giderleri	(52.847.946)	(107.058.396)
Amortisman Giderleri	(28.413.996)	(18.551.867)
Bakım Onarım Giderleri	(25.650.180)	(54.215.727)
Satış Ofisi Giderleri	(18.509.538)	(20.005.827)
Komisyon Giderleri	(9.914.198)	(34.219.202)
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(8.440.811)	(8.398.129)
Ulaşım Giderleri	(6.800.074)	(4.222.139)
Kira Giderleri (*)	(5.723.166)	(5.201.560)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(4.111.320)	(218.379)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(2.671.480)	(2.263.446)
Haberleşme Giderleri	(974.998)	(1.406.093)
Diğer Giderler	(8.794.350)	(24.625.800)
Toplam	(476.680.918)	(569.530.834)

(*) TFRS 16 kapsamına girmeyen kiralamalardan oluşmaktadır.

b) Genel Yönetim Giderleri Detayı	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(254.602.678)	(187.702.757)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(86.993.748)	(95.983.378)
Danışmanlık Giderleri	(78.079.879)	(46.298.186)
Ek İdari Harcamalar	(58.985.776)	(40.337.810)
Amortisman Giderleri	(33.213.791)	(24.458.293)
Bağış Ve Yardımlar	(20.590.010)	(114.025.199)
Bakım Onarım Giderleri	(16.736.246)	(2.374.357)
Ofis Giderleri	(15.632.503)	(8.112.043)
Site Yönetim Giderleri	(13.233.211)	(10.079.322)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(12.274.935)	(13.052.431)
Ulaşım Giderleri	(12.090.470)	(8.247.808)
Yemek Giderleri	(11.759.419)	(6.762.950)
Sigorta Giderleri	(4.379.169)	(6.889.177)
Tescil Giderleri	(2.023.527)	(11.954.724)
Kira Giderleri (*)	(1.936.951)	(463.228)
Diğer Giderler	(20.768.865)	(53.862.517)
Toplam	(643.301.178)	(630.604.180)

(*) TFRS 16 kapsamına girmeyen kiralamalardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(451.473.289)	(375.191.612)
Danışmanlık Giderleri	(130.927.825)	(153.356.581)
Reklam Giderleri	(106.958.250)	(101.655.415)
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	(91.105.068)	(96.201.758)
Amortisman Giderleri	(61.627.787)	(43.010.160)
Ek İdari Harcamalar	(58.985.776)	(40.337.810)
Bakım Onarım Giderleri	(42.386.426)	(56.590.083)
Bağış Ve Yardımlar	(20.590.010)	(114.025.199)
Ulaşım Giderleri	(18.890.544)	(12.469.947)
Satış Ofisi Giderleri	(18.509.538)	(20.005.827)
Ofis Giderleri	(15.632.503)	(8.112.043)
Elektrik, Su Ve Gaz Giderleri	(14.946.415)	(15.315.878)
Site Yönetim Giderleri	(13.233.211)	(10.079.322)
Yemek Giderleri	(11.759.419)	(6.762.950)
Komisyon Giderleri	(9.914.198)	(34.232.009)
Organizasyon Ve Tanıtım Giderleri	(8.440.811)	(8.398.129)
Kira Giderleri (*)	(7.660.117)	(5.664.788)
Sigorta Giderleri	(4.379.169)	(6.889.177)
Tescil Giderleri	(2.023.527)	(11.954.724)
Haberleşme Giderleri	(974.998)	(1.406.093)
Diğer Giderler	(29.563.215)	(78.475.509)
Toplam	(1.119.982.096)	(1.200.135.014)

(*) TFRS 16 kapsamına girmeyen kiralamalardan oluşmaktadır.

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kambiyo Karları	140.747.727	234.564.432
Reeskont Geliri	86.150.284	86.538.829
Konusu Kalmayan Karşılıklar	2.453.663	1.968.795
Diğer Gelirler	101.398.606	222.804.183
Toplam	330.750.280	545.876.239

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

26. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Reeskont Faiz Gideri	(76.647.570)	(46.211.626)
Karşılık Giderleri	(14.450.604)	-
Kambiyo Zararları	(71.399.058)	(58.628.086)
Diğer Giderler	(3.856.761)	(8.594.463)
Toplam	(166.353.993)	(113.434.175)

27. 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:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	141.063.839	95.539.732
Toplam	141.063.839	95.539.732

28. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER-GİDERLER

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Menkul Kıymet Satış Karı	24.700.651	-
Finansal Yatırım Değer Artışı	868.967	-
Toplam	25.569.618	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

29. FİNANSAL GELİRLER -FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait Grup'un Finansal Gelir ve Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal Gelirler		
Banka Kredi Kur Farkları	118.175.586	47.694.137
Kar Payı Ve Katılım Gelirleri	22.325.503	15.149.167
Toplam	140.501.089	62.843.304

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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 Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Gideri	(1.883.103.683)	(2.105.873.066)
Kur Farkı Gideri	(962.440.356)	(18.169.091)
Komisyon Gideri	(54.284.656)	-
Toplam	(2.899.828.695)	(2.124.042.157)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Grup, 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 Telifisi 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 Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında %30 - %25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinden sonraki dönemlerde; Grup’un Türkiye’de faaliyet gösteren şirketleri için yürürlükteki kurumlar vergisi oranları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

- GYO Şirketleri: %30
- Diğer Bağlı Ortaklıklar: %25

Ertelenmiş vergi varlıkları, ilgili geçici farkların kullanılmasına imkân verecek düzeyde gelecekte vergilendirilebilir kâr elde edilmesinin muhtemel olması halinde kayda alınmakta; her raporlama döneminde bu varsayımlar gözden geçirilmektedir.

Ertelenmiş vergi tutarları, aynı vergi otoritesine tabi olmaları ve cari vergi varlıkları ile cari vergi yükümlülüklerinin netleştirilmesine ilişkin yasal bir hakkın bulunması halinde netleştirilerek finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

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,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

- 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 Grup, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Grup'un 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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 indirilmiştir 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 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.

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

Grup'un 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 aktifi 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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.)

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 Grup, 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.

	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024
Ticari Borçlara İlişkin Düzeltmeler	54.499.973	(16.349.992)	39.360.287	(11.808.086)
İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	28.532.777	8.559.833	31.933.980	9.580.194
Kredi Ve Leasing İşlemlerine İlişkin Düzeltmeler	82.124.087	24.637.226	62.092.687	18.627.806
Finansal Yatırımlara İlişkin Düzeltmeler	8.857.283	2.657.185	-	-
Kıdem Tazminatına İlişkin Düzeltmeler	25.561.893	7.668.568	20.395.577	6.118.673
Ticari Alacaklara Ve Ertelenmiş Gelirlere İlişkin Düzeltmeler	223.689.017	(67.106.705)	1.516.894.927	(455.068.478)
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	2.466.829.673	740.048.902	12.481.801.657	3.744.540.497
Peşin Ödenmiş Giderlere İlişkin Düzeltmeler	204.353.773	61.306.132	169.187.840	50.756.352
Maddi Ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	6.732.537.557	2.019.761.267	8.184.624.113	2.455.387.234
Dava Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	1.373.503	412.051	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Düzeltmeler	53.649.738.077	(16.094.921.423)	50.438.788.990	(15.131.636.697)
TFRS 16 Kapsamına İlişkin Düzeltmeler	8.476.510	(2.542.953)	10.261.937	(3.078.581)
Diğer	27.273.460	8.182.038	85.195.793	(25.558.738)
		(13.307.687.871)		(9.342.139.824)

Ertelenmiş Vergi Hareket Tablosu

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Enflasyon Etkisi	(9.342.139.824)	25.031.358
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(3.965.369.924)	(4.870.682.060)
Diğer Kapsamlı Gelirler Tablosunda Muhasebeleştirilen	(178.123)	1.337.362
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi (*)	-	(4.497.826.484)
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(13.307.687.871)	(9.342.139.824)

(*) 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.

31. 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	671.703.327	6.849.759.810
Pay başına (zarar)/kar (TL)	0,1679	1,7124

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılınca kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 31 Aralık 2025 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile ilişkili taraflar bakiyelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31.12.2025	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar	Borçlar	
	Kısa Vadeli			Kısa Vadeli			Uzun Vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	Ticari	Ticari Olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari Olmayan	Finansal	Ticari	Finansal	Ertelenmiş Gelirler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	676.058.559	-	-	-	-	224.472.094	-	670.742.432	2.059.435.521
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	24.093.456	-	-	-	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	-	-	5.340.184	-	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	681.055	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	39.876.511	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	7.346.836	-	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	2.635.604	-	-	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	20.440.453	-	-	-	-	-	418.384.339	-	-
Oswe Real Estate	-	-	-	1.232.780	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	328.517	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	43.062.550	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	395.279	-	-	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	994.168	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	17.326.812	-	-	-	-	-	-	-	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	-	-	67.556.916	-	-	-	-	-	-
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	22.410.619	-	-	-	-	-	-
Gyy Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	56.412	-	-	-	-	-	-	-	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	3.097.784	-	-	-	-	-	-
Toplam	718.235.804	-	165.561.509	49.137.182	-	224.472.094	418.384.339	670.742.432	2.059.435.521

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31.12.2024	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar	Borçlar	
	Kısa Vadeli			Kısa Vadeli			Uzun Vadeli	Uzun Vadeli	
İlişkili Taraflarla Olan Bakiyeler	Ticari	Ticari Olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari Olmayan	Finansal	Ticari	Finansal	Ertelenmiş Gelirler
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.733.382.182	-	-	-	-	208.558.705	-	429.617.205	1.356.726.452
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	51.556	-	-	-	-	-	-	-	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	16.032.200	214.663	-	-	-	-	-
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	464.636	-	-	-	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	22.073.098	-	-	7.553.388	-	-	-	-	-
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	1.122.026	-	-	-	-	-	-
Servet GYO A.Ş.	7.287.574	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Holding A.Ş.	237.504	-	-	-	-	-	-	-	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	111.738.309	-	-	-	-	-
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	6.523.802	-	-	-	-	-	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	106.601	-	-	-	-	-	-	-	-
Oswe Real Estate GMBH	23.685	-	-	1.236.624	-	-	-	-	-
Meç Enerji Sistemleri Makine ve Sanayi Tic.ari Limited Şirketi	-	-	-	471.212	-	-	-	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	52.504	-	-	-	-	-
Şahıs Ortaklar	-	-	-	-	7.435.788	-	-	-	-
Toplam	1.763.162.200	-	23.678.028	121.731.336	7.435.788	208.558.705	-	429.617.205	1.356.726.452

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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)	-	(3.120.016)	(36.345.523)	35.732.454	(93.140.983)
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 Yat. ve İşletme A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	14.498.393	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yön. Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	72.935	(98.240)	(4.579.707)	9.102.543	(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	-	-	-	-	-	-	(18.561.090)	1.099.083	-
İnterser Dış Tic. Servis ve Tur. İşl. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	816.003	-
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)	-	(25.298.686)	(55.540.167)	4.279.443	(773.809)
Noor Exclusive Tatil Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	68.596	-	-	41.477.666	(41.279)
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	(19.575.142)	-	-	(185.637)	2.844.535	(2.444.639)
Seranit Granit Seramik Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Ket	-	-	-	-	-	(160.292)	(35.325)	1.046.517	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	798.425.268	-	-	(42.678)	-	(1.754)	(147.312)	12.321.213	(37.578)
Balıkesir Kasaba Gayrimenkul Satış Paz.İşletme Hiz. A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	983.864	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	-	-	-	-	-	-	29.752	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(353)	-	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	(21.226)	(194.241)	37.937.233	(27.679)
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	-	-	(960.681)	(1.669)	(5.194.888)	(31.481.455)	13.286.418	(294.693.781)
Toplam	2.521.022.286	(282.780)	-	(63.355.269)	139.862	(34.043.110)	(147.075.882)	179.331.786	(391.323.303)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE 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. 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.	4.434.826.200	-	-	(467.570.398)	(132.095)	-	(31.105.587)	152.207.187	(172.334.524)
Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme Ve Yat.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	1.132.983	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	-	-	-	(16.365.741)	1.365.585	-
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	670.552	-
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.Ürn.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.	(88.189)	-	-	(2.279.869)	-	-	-	19.842.526	-
Sinpaş Holding A.Ş.	-	-	-	-	-	-	(16.411)	212.437	-
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	(84.916.872)	-	-	(18.348.248)	10.501.567	-
GYE Elektrik Üretim Tic.A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	17.716	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	6.517.133	-
Toplam	4.571.296.206	-	-	(562.470.393)	(206.218)	-	(91.589.224)	194.106.989	(172.457.868)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Arı Finansal ile olan işlemler:

Grup'un 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, Grup 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:

Dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar	34.226.010	37.105.445
Toplam	34.226.010	37.105.445

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

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	28.904.956.021	21.869.880.852
(-) Nakit Ve Nakit Benzerleri	84.260.882	134.286.628
Net Borç	28.820.695.139	21.735.594.224
Toplam Özsermaye	59.625.863.213	58.659.025.095
Kullanılan Sermaye	88.446.558.352	80.394.619.319
Net Borç/Kullanılan Sermaye Oranı	32,59%	27,04%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup 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)	1.136.620.143	771.750.347	-	9.025.237	84.260.882
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.136.620.143	771.750.347	-	9.025.237	84.260.882
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)	-	-	-

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)	1.763.162.200	1.591.604.143	-	11.680.217	134.286.628
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.763.162.200	1.591.604.143	-	11.680.217	134.286.628
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)	-	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'un finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, 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. Grup, vadesi geçmiş ticari alacaklarına karşılık ayırmamıştır.

Grup, 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.

Grup, 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.

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	8.739.622.685	10.162.607.437	983.007.984	2.577.243.689	6.526.012.965	76.342.799
Ticari Borçlar	2.580.027.300	2.580.183.012	2.580.183.012	-	-	-
Diğer Borçlar	352.937.827	352.937.827	9.606.366	-	343.331.461	-
Toplam yükümlülükler	11.672.587.812	13.095.728.276	3.572.797.362	2.577.243.689	6.869.344.426	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	7.316.211.593	10.091.871.766	808.930.033	2.076.821.622	6.872.289.021	333.831.090
Ticari Borçlar	1.478.421.037	1.522.063.427	1.522.063.427	-	-	-
Diğer Borçlar	317.894.323	317.890.134	158.965.344	-	158.924.790	-
Toplam yükümlülükler	9.112.526.953	11.931.825.327	2.489.958.804	2.076.821.622	7.031.213.811	333.831.090

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.3.1) Kur Riski Yönetimi

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

Grup'un, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerini TL'ye çevirirken kullandığı döviz kurları TL olarak aşağıdaki tabloda verilmiştir:

	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2025	42,8323	43,0039	50,4179	50,6199
	ABD Doları		Avro	
	Efektif Alış	Efektif Satış	Efektif Alış	Efektif Satış
31 Aralık 2024	35,1987	35,3397	36,7172	36,8643

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	472.770.399	246.320.138
Yükümlülükler	(7.023.074.038)	(3.012.454.086)
Net bilanço pozisyonu	(6.550.303.639)	(2.766.133.948)

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

31 Aralık 2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	1.208.530	666.153	-	85.409.938
Ticari Alacaklar	1.102	-	-	47.234
Diğer	2.433.341	5.609.449	-	387.313.227
Toplam Varlıklar	3.642.973	6.275.602	-	472.770.399
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(107.703)	(290.376)	(528)	(19.297.305)
Finansal yükümlülükler	(15.857.685)	(31.777.548)	-	(2.282.975.834)
Diğer	(1.600)	-	-	(68.580)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(51.318.560)	(49.884.294)	-	(4.716.453.815)
Diğer	(96.465)	(2.850)	-	(4.278.504)
Toplam Yükümlülükler	(67.382.013)	(81.955.068)	(528)	(7.023.074.038)
Net Bilanço Pozisyonu	(63.739.040)	(75.679.466)	(528)	(6.550.303.639)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 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 Aralık 2024	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	8.080	2.072	-	472.181
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	64.589.919
Diğer	1.171.636	2.645.678	-	181.258.038
Toplam Varlıklar	2.240.708	2.973.641	-	246.320.138
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.027.085)	(1.968.863)	-	(142.043.111)
Finansal yükümlülükler	(2.170.843)	(2.885.195)	-	(238.845.369)
Diğer	-	(770.000)	-	(37.032.101)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	(56.272.682)	(2.165)	-	(2.594.533.505)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(59.470.610)	(5.626.223)	-	(3.012.454.086)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.229.902)	(2.652.582)	-	(2.766.133.948)

Net Yabancı Para Pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Amerikan Doları Karşısında	(2.732.001.854)	(2.638.561.615)
Avro Karşısında	(3.818.271.258)	(127.572.333)
GBP Karşısında	(30.527)	-
Net Yabancı Para Pozisyonu	(6.550.303.639)	(2.766.133.948)

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2025				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(273.200.185)	273.200.185	(273.200.185)	273.200.185
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(273.200.185)	273.200.185	(273.200.185)	273.200.185
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(381.827.126)	381.827.126	(381.827.126)	381.827.126
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(381.827.126)	381.827.126	(381.827.126)	381.827.126
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(3.053)	3.053	(3.053)	3.053
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(3.053)	3.053	(3.053)	3.053
TOPLAM (3 + 6 +9)	(655.030.364)	655.030.364	(655.030.364)	655.030.364
	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi	Yabancı paranın Değer kazanması	Yabancı paranın Değer kaybetmesi
31 Aralık 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(263.856.161)	263.856.161	(263.856.161)	263.856.161
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(263.856.161)	263.856.161	(263.856.161)	263.856.161
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(12.757.234)	12.757.234	(12.757.234)	12.757.234
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(12.757.234)	12.757.234	(12.757.234)	12.757.234
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)	(276.613.395)	276.613.395	(276.613.395)	276.613.395

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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 olmayan varlıklar

Grup 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;

31.12.2025	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar 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 Arazisi	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)
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)
Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort Projesi	10%	2.825.615.874	(2.825.615.874)
Toplam		5.547.177.474	(5.547.177.474)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.)

31.12.2024	Duyarlılık Analizi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Kar Etkisi	Gerçeğe Uygun Değer Üzerindeki Zarar 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%	18.651.372	(18.651.372)
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 Arazisi	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%	7.838.044	(7.838.044)
Çankaya Ege Vadisi	10%	50.569.597	(50.569.597)
Queen Bomoti	10%	16.206.826	(16.206.826)
Alacaatlı Arsa	10%	9.407.952	(9.407.952)
Ankara Polatlı Yenidoğan	10%	62.853.187	(62.853.187)
Metrolife	10%	109.766.901	(109.766.901)
Sinpaş Park	10%	5.360.957	(5.360.957)
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	10%	2.380.461.228	(2.380.461.228)
Toplam		5.055.178.378	(5.055.178.378)

34. 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 direkt 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	-	55.471.774.745	-	55.471.774.745
Toplam	-	55.471.774.745	-	55.471.774.745

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	50.551.783.771	-	50.551.783.771
Toplam	-	50.551.783.771	-	50.551.783.771

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 2.500.000 TL'dir. (2024: 2.552.400 TL)

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

Grup'un 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	2.207.167.605	4.912.337.444
Peşin Ödenmiş Giderler	(75.286.661)	-
Ertelenmiş Gelirler	(237.911.788)	1.839.104.934
Finansal Yatırımlar	(19.276.992)	3.109.723.304
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12.057.814.883	13.127.430.972
Maddi Duran Varlıklar	4.425.158	12.214.250
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3.577.606	1.155.922
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	55.845.127	-
Stoklar	6.009.620.282	6.169.352.356
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(2.204.869.105)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	12.735.908	(16.670.327)
Kiralama Hakkı Varlıkları	9.327.794	16.553.962
Diğer Dönen Varlıklar	7.292.572	6.178.888
Sermaye	(3.465.633.949)	(5.563.307.899)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	3.687.630	-
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(431.679.639)	(508.736.372)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(719.066.670)	(987.110.081)
Geri Alınmış Paylar (-)	2.232.168	3.239.431
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(7.074.517.283)	(12.296.791.896)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.731.149.436)	-
Kâr Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(154.355.098)	367.156.996
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	2.052.812.507	5.279.494.440

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE 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. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 12 Ocak 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği projeye ilişkin, Marmaris Belediye Encümeni tarafından verilen 2.677.149.516,00-TL idari para cezası için düzenlenen 16.01.2025 tarih ve 1 Sayılı ceza ihbarnamesinin iptali için şirketimizce Muğla 4. İdare Mahkemesi'nin 2025/215 Esas Sayılı dosyası ile açılan davada, Mahkeme açıkça hukuka aykırı olan dava konusu işlemin uygulanmaya devam etmesi hâlinde telâfisi güç zararlar doğabileceği nedeniyle Şirketimiz lehine dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 2- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 16 Ocak 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği otel-devre mülk projesine ilişkin olarak, Marmaris Belediye Encümeni'nin 22.01.2025 tarihli ve 2025/177 sayılı kararı ile verilen yıkım ve 43.059,91-TL idari para cezası işlemi ile bu idari para cezasının tahsili amacıyla düzenlenen 18.02.2025 tarihli ve 71 sayılı ceza ihbarnamesinin iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2025/350 esas numarası ile şirketimizce açılan davada; haksız ve hukuka aykırı işlemlerin iptali ve yürütmenin durdurulması talep edilmişti.

Muğla 3. İdare Mahkemesi; dava konusu edilen işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna vararak, işlemin; uygulanması halinde telâfisi güç zararlar doğabileceğinden, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 27. Maddesi uyarınca teminat alınmaksızın Şirketimiz lehine dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına oybirliği ile karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 3- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği projeye ilişkin, Marmaris Belediye Encümeni tarafından verilen 2.677.149.516,00-TL idari para cezası ve buna ilişkin encümen kararının iptali için şirketimizce Muğla 2. İdare Mahkemesi'nin 2025/134 Esas Sayılı dosyası ile dava açılmıştı. Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2025/134 Esas ve 2026/49 Karar sayılı kararı ile 2.677.149.516,00-TL idari para cezası verilmesine ilişkin encümen kararının Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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.)

- 4- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin Marmaris'te gerçekleştirdiği proje kapsamında; 1 Etap otel ve devre mülk projesi için düzenlenen 29/03/2024 tarih ve 15/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi (iskan belgesi), Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 16/12/2024 tarih ve 124 sayılı işlemi ile iptal edilmiş, Şirketimizce Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/ 198 Esas Sayılı dosyası ile bu işlemin iptali için dava açılmıştı. Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2025/198 Esas ve 2026/39 Karar sayılı kararı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi İptali hakkındaki idari işlemin Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 5- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 05 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin 6.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 1.200.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.291.550.265,90 TL' si sermaye düzeltmesi olumlu farklarından ve 1.508.449.734,10 TL' sinin ise olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 2.800.000.000 adet pay karşılığı 2.800.000.000 TL artırılmak sureti ile 4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 11.11.2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yapılmış olan müracaat, Kurul tarafından onaylanmış olup, 05.02.2026 tarih ve 2026/6 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

Süreçler ivedilikle tamamlanacaktır.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 6- Grup'un bağlı ortaklıklarından olan Kızılbük GYO tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 10 Şubat 2026 tarihinde, yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin Muğla ili, Marmaris İlçesinde gerçekleştiği otel ve devre mülk projesinde, 08/01/2024 tarihli 1. 2. etap yapı ruhsatlarının Marmaris Belediye Başkanlığı'nın 09/12/2024 tarih ve 124 sayılı iptal işlemine ilişkin, Muğla 2. İdare Mahkemesinde açtığımız 2024/1391 Esas Sayılı davada Mahkeme, Belediyece yapılan işlemin hukuka aykırı olduğu gerekçesi ile şirketimiz lehine işlemin yürütmesinin durdurulması kararı vermişti.

Muğla 2. İdare Mahkemesi daha önce hukuka aykırı bularak yürütmesini durdurmuş olduğu dava konusu işleme ilişkin yaptığı yargılama sonucunda, işlemin sebep yönünden hukuka uygun olmadığı sonucuna varmış, 2024/1391 Esas ve 2026/48 Karar sayılı kararı ile dava konusu 1. ve 2. etap yapı ruhsatlarının iptaline ilişkin işlemin, Şirketimiz lehine iptaline karar vermiştir.

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

38. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar

Bulunmamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ(Devamı)

	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.28/1(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 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 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.