

SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET
FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortakları'nın (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI Global



Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 13 Ağustos 2025

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar Ve Dipnotlar

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE BİLANÇO	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-30
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9-14
NOT 3 FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	15-16
NOT 4 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	17
NOT 5 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 6 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	19-20
NOT 7 PAY BAŞINA KAZANÇ	20
NOT 8 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	21-23
NOT 9 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	24-25
NOT 10 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	26
NOT 11 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	27
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	28-30

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		17.470.113.380	14.667.460.864
Nakit Ve Nakit Benzerleri		11.136.401	119.699.519
Ticari Alacaklar		3.423.195.171	2.990.349.245
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		969.041.142	1.418.713.484
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	2.454.154.029	1.571.635.761
Diğer Alacaklar		5.709.970	6.371.436
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.709.970	6.371.436
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	-
Stoklar	3	10.326.099.109	8.631.070.954
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.856.940.159	2.048.787.809
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.836.315.622	2.027.681.846
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	20.624.537	21.105.963
Diğer Dönen Varlıklar		847.032.570	871.181.901
Ara Toplam		17.470.113.380	14.667.460.864
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		57.305.228.601	57.113.858.122
Diğer Alacaklar		3.396.383	4.039.997
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.396.383	4.039.997
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	11.920.370.926	11.807.021.981
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		198.757.901	118.428.199
Kiralama Hakkı Varlıklar		42.518.067	50.418.736
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	45.028.193.990	45.060.511.792
Maddi Duran Varlıklar	4	77.499.549	66.714.953
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	9.321.595	6.722.464
Peşin Ödenmiş Giderler	3	2.707.620	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		22.462.570	-
TOPLAM VARLIKLAR		74.775.341.981	71.781.318.986

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.887.115.693	3.955.070.248
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	30.000.000	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	2.758.275.319	1.754.878.038
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.568.842.766	1.568.974.371
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	189.432.553	185.903.667
Ticari Borçlar		1.772.552.672	1.317.825.081
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.745.332.643	1.209.317.015
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9	27.220.029	108.508.066
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		31.158.883	24.028.597
Diğer Borçlar		290.780.264	18.088.007
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.602.621	11.459.944
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	281.177.643	6.628.063
Ertelenmiş Gelirler		946.674.253	705.499.597
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		946.674.253	705.499.597
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		39.928.980	32.387.863
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		36.566.817	28.465.095
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.362.163	3.922.768
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		17.745.322	102.363.065
Uzun Vadeli Yükümlülükler		15.753.793.088	15.539.158.258
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	4.986.639.317	4.766.597.846
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.321.082.794	4.383.648.528
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	665.556.523	382.949.318
Uzun Vadeli Karşılıklar		23.423.648	21.405.684
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		23.423.648	21.405.684
Diğer Borçlar		306.278.556	265.274.513
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		306.278.556	265.274.513
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.266.279.140	2.158.545.939
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		301.069.370	949.196.164
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.965.209.770	1.209.349.775
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		8.171.172.427	8.327.334.276
ÖZKAYNAKLAR		53.134.433.200	52.287.090.480
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		46.492.911.123	45.748.226.821
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye düzeltilmesi Olumlu Farkları		15.080.047.934	15.080.047.934
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(210.915.484)	(210.915.484)
Geri Alınmış Paylar (-)		(9.394.128)	(9.394.128)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.862.551.372	2.862.551.372
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(17.124.302)	(14.597.955)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(17.124.302)	(14.597.955)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.698.866.766	1.698.866.766
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		22.341.668.316	16.235.975.110
Net Dönem Karı / (Zararı)		747.210.649	6.105.693.206
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.641.522.077	6.538.863.659
TOPLAM KAYNAKLAR		74.775.341.981	71.781.318.986

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Kar Veya Zarar Ve Kapsamlı Gelir Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan- 30.06.2024
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	2.475.203.894	2.580.791.990	1.331.757.601	595.880.503
Satışların Maliyeti (-)	(1.240.070.055)	(1.900.841.570)	(675.713.875)	(305.599.422)
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.235.133.839	679.950.420	656.043.726	290.281.081
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(229.922.184)	(246.119.139)	(93.850.211)	(109.283.663)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(278.793.135)	(254.891.027)	(12.396.861)	(104.100.817)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	337.410.549	218.179.479	180.487.927	63.766.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(245.035.396)	(111.143.640)	(105.922.476)	(11.967.001)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	818.793.673	285.976.093	624.362.105	128.696.125
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22.000.000	-	22.000.000	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	9.022.334	13.582.823	4.934.655	(106.643)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	849.816.007	299.558.916	651.296.760	128.589.482
Finansal Gelirler	35.428.349	3.393.441	6.475.094	(161.407)
Finansal Giderler (-)	(1.380.693.251)	(1.306.860.563)	(661.835.428)	(833.447.392)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	2.357.700.362	2.302.984.074	990.272.782	589.533.667
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.862.251.467	1.299.075.868	986.209.208	(115.485.650)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(1.012.480.020)	-	(507.223.411)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(1.012.480.020)	-	(507.223.411)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	849.771.447	1.299.075.868	478.985.797	(115.485.650)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	849.771.447	1.299.075.868	478.985.797	(115.485.650)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	102.560.798	431.446.483	62.577.395	189.256.704
Ana Ortaklık Payları	747.210.649	867.629.385	416.408.402	(304.742.354)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,1868	0,2169	(0,0762)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(2.428.727)	(5.514.798)	(4.065.456)	(5.567.277)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(2.428.727)	(5.514.798)	(4.065.456)	(5.567.277)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(2.428.727)	(5.514.798)	(4.065.456)	(5.567.277)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	847.342.720	1.293.561.070	474.920.341	(121.052.927)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	102.658.418	431.193.675	62.511.929	189.003.896
Ana Ortaklık Payları	744.684.302	862.367.395	412.408.412	(310.056.823)

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	4.000.000.000	15.080.047.934	(210.915.484)	(9.394.128)	2.862.551.372	(14.597.955)	1.698.866.766	16.235.975.110	6.105.693.206	45.748.226.821	6.538.863.659	52.287.090.480
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	6.105.693.206	(6.105.693.206)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(2.526.347)	-	-	747.210.649	744.684.302	102.658.418	847.342.720
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(2.526.347)	-	-	-	(2.526.347)	97.620	(2.428.727)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	747.210.649	747.210.649	102.560.798	849.771.447
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	15.080.047.934	(210.915.484)	(9.394.128)	2.862.551.372	(17.124.302)	1.698.866.766	22.341.668.316	747.210.649	46.492.911.123	6.641.522.077	53.134.433.200

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
								Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2024 (Dönem Başı)	1.500.000.000	14.633.210.438	(210.915.484)	(9.394.128)	2.862.551.371	(11.830.173)	1.488.857.890	20.550.040.046	1.969.225.044	42.771.745.004	4.469.323.949	47.241.068.953
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.969.225.044	(1.969.225.044)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.261.990)	-	-	867.629.385	862.367.395	431.193.675	1.293.561.070
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(5.261.990)	-	-	-	(5.261.990)	(252.808)	(5.514.798)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	867.629.385	867.629.385	431.446.483	1.299.075.868
30 Haziran 2024 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	14.633.210.438	(210.915.484)	(9.394.128)	2.862.551.371	(17.092.163)	1.488.857.890	22.519.265.090	867.629.385	43.634.112.399	4.900.517.624	48.534.630.023

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 Haziran 2025 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Özet Nakit Akış Tabloları

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	229.381.879	1.362.468.871
Dönem Karı/zararı	849.771.447	1.299.075.868
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.396.695.383	1.418.215.686
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.345.264.902	1.303.467.122
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	18.973.227	28.975.378
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	2.017.964	5.662.339
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.017.964	5.662.339
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(9.022.334)	(13.582.823)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(973.018.396)	93.693.670
Vergi geliri/gideri ile ilgili düzeltmeler	1.012.480.020	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(2.016.377.150)	(1.353.083.644)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(432.845.926)	321.965.121
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	454.727.591	188.850.678
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.808.377.100)	(97.815.278)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(810.859.970)	(504.253.858)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	348.907.857	(1.977.268.940)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	232.070.398	715.438.633
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	230.089.680	1.364.207.910
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(707.801)	(1.739.039)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	53.176.206	(466.590.209)
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri	22.000.000	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(14.656.882)	(3.270.534)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	712.147.114	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(666.314.026)	(463.319.675)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(374.014.884)	(1.304.549.189)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.543.314.900	284.161.586
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.572.064.882)	(285.243.653)
Ödenen faizler	(1.345.264.902)	(1.303.467.122)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(91.456.799)	(408.670.527)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(17.106.319)	(121.558.030)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(108.563.118)	(530.228.557)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	119.699.519	613.007.596
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	11.136.401	82.779.039

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektedir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Grup, Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Grup'un ana hissedarı Avni Çelik'tir.

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünüldükçe, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun 21.11.2017 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30.06.2017 bilançoları esas alınarak, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın birleşmesine karar verilmiştir. Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Grubumuzun 29.12.2017 tarihinde gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Sinpaş Yapı'nın Sinpaş GYO tarafından devralınması suretiyle, Sinpaş GYO bünyesinde birleşmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle Sinpaş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 600.000.000 TL artırılarak 873.193.432 TL'ye çıkartılmıştır. Birleşme Grup bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS standartları hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek standart gereği birleşmiş grup bilançosu oluşturulmuştur.

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

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 188 kişidir. (31 Aralık 2024: 205 kişidir.) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 13 Ağustos 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:

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağlı Ortaklık

30 Haziran 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

Faaliyet Konusu

Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. ("Azer Ziraat")	Karma çiftçilik.
Kızılbük Gay. Yat. Ort. A.Ş. ("Kızılbük GYO")	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. ("Beyazkum")	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri
Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş. ("Kızılbük Kuşgölü")	Devre tatil projesi geliştirme
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. ("Güney Marmara Gayrimenkul")	Gayrimenkul alım-satımı

	<u>30 Haziran 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
Azer Ziraat	-	-	100	100
Kızılbük GYO	65,20	65,20	65,20	65,20
Beyazkum	65,20	65,20	65,20	65,20
Kızılbük Kuşgölü	31,95	31,95	31,95	31,95
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	31,95	31,95

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Azer Ziraat

Şirket, İstanbul İli Beykoz İlçesi Anadolu Hisarı Mahallesi'nde yer alan 37 ada 76 parsel no.lu arsanın alımı sırasında ve sonrasında imzalamış olduğu sözleşme ve ek protokollerden kaynaklanan haklarını teminat altına almak amacıyla 7.650.000 TL ödenmiş sermayeli Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş. unvanlı şirketin paylarının tamamını nominal değeri olan 7.650.000 TL bedelle devralmıştır. Şirketimiz işbu devir alma nedeniyle herhangi bir ödeme yapmayacak, devir bedeli bahse konu sözleşme ve ek protokoller uyarınca karşı tarafın Şirketimize olan borç ve yükümlülüklerine mahsup edilecektir. Öte yandan bahse konu sözleşme ve ek protokollerdeki borç ve yükümlülüklerin 06.08.2023 tarihine kadar tam olarak ifa edilmesi halinde, Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.'nin paylarını geri alması konusunda karşı tarafa vefa hakkı verilmiştir. Vefa hakkının kullanılmaması sebebiyle şirketin kontrolü Sinpaş GYO'ya geçmiştir. Şirket, Azer Ziraat'ı 30.06.2025 tarihinde devretmiştir.

Kızılbük GYO

Kızılbük GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek faaliyetlerinde bulunmaktadır. Şirket, Kızılbük GYO'nun sermayesinin %65,20'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. Kızılbük GYO'nun Sermaye Piyasası Kanunun'un hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 1.200.000.000 TL olup, her biri 1 TL itibari değerle 1.200.000.000 adet paya Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 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.

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 Balıkesir İli, Susurluk İlçesi, Okçuğöl Mahallesi, Muradiye Yolu mevkiinde yer alan toplam 343.151,54 m2 arsalar için arsa sahibi ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapımı ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa üzerinde 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.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

TMS' ye uygunluk beyanı

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Grup, 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") uygun olarak hazırlamış olduğu konsolide finansal tablolarında UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Grup'un TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve makina teçhizat haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2684,55	1,6845
30 Haziran 2024	2319,29	1,3505

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltilmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltilmesine 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 düzeltilmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin sürekliliği

Grup özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup, 30.06.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal durum tablosunu, 31.12.2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış konsolide finansal durum tablosu ile 01.01.2025-30.06.2025 hesap dönemine ait konsolide kar/zarar, konsolide nakit akış ve konsolide özkaynak değişim tablolarını ise 01.01.2024-30.06.2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

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

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, 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
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Stoklar

Dönemler itibarıyla stoklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	2.233.196.210	2.000.627.882
Tamamlanan konutlar (**)	5.864.407.336	5.013.736.504
Devremülkler (Kızılıbüük)(****)	2.228.495.563	1.616.706.568
Toplam	10.326.099.109	8.631.070.954

Uzun Vadeli Stoklar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsalar (***)	7.316.766.481	7.197.608.140
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*)	4.603.604.445	4.609.413.841
Toplam	11.920.370.926	11.807.021.981

(*) Şirket'in, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri ile uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri yer almaktadır.

(**) Şirket'in, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri yer almaktadır.

(***) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

(****) Grup'un, 1. etap ve 2. etap devremülklerinden oluşmaktadır.

ii. Peşin ödenmiş giderler

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Verilen avanslar	2.854.945.094	2.047.655.960
Gelecek aylara ait giderler	1.995.065	1.131.849
Toplam	2.856.940.159	2.048.787.809

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	2.707.620	-
Toplam	2.707.620	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönemler itibarıyla verilen avansların detayı aşağıdaki gibidir:

Verilen avanslar detayı	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arsa alımı için verilen avanslar	100.159.818	60.433.691
Konut projeleri için hakediş avansları	663.100.385	692.121.674
İlişkili taraflara verilen avanslar	20.624.537	21.105.963
Diğer avanslar	2.071.060.354	1.273.994.632
Toplam	2.854.945.094	2.047.655.960

iii. Finansal borçlar

Finansal borçlanmalar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar:		
Banka kredileri	30.000.000	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları:		
Finansal kiralamalar (*)	189.432.553	185.903.667
Banka kredileri	2.559.945.970	1.560.796.605
Kiralama Yükümlülükleri	8.896.796	8.177.766
Uzun Vadeli Borçlanmalar:		
Finansal kiralamalar (*)	665.556.523	382.949.318
Banka kredileri	4.297.694.826	4.350.554.773
Kiralama Yükümlülükleri	23.387.968	33.093.755
Toplam finansal borçlanmalar	7.774.914.636	6.521.475.884

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	590.850.544	53.758.485
Alımlar	21.198.322	3.971.979
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	612.048.866	57.730.464
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(524.135.591)	(47.036.021)
Dönem gideri	(10.413.726)	(1.372.848)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(534.549.317)	(48.408.869)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	77.499.549	9.321.595
	Maddi Duran Varlıklar Toplam	Maddi Olmayan Duran Varlıklar Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	583.821.456	52.655.296
Alımlar	8.080.874	941.771
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	591.902.330	53.597.067
Birikmiş Amortismanlar		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(510.112.694)	(45.326.288)
Dönem gideri	(8.962.541)	(832.237)
Çıkışlar	-	-
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(519.075.235)	(46.158.525)
30 Haziran 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi (Net)	72.827.095	7.438.542

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Grup yatırım amaçlı gayrimenkulleri için değerlendirme yaptırmamıştır.

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2025
I Tower	304.803.643	49.652.551	-	-	-	354.456.194
Ege Boyu	87.522.949	-	-	-	-	87.522.949
Aquacity	110.923.545	-	-	-	-	110.923.545
İncek Life	6.049.543	-	-	-	-	6.049.543
İncek Blue	216.987.551	-	-	-	-	216.987.551
Bursa Modern	214.279.840	-	-	-	-	214.279.840
İstanbul Sarayları	166.253.350	-	-	-	-	166.253.350
Gop Bina	152.177.807	-	-	-	-	152.177.807
Ege Yakası	48.688.031	-	-	-	-	48.688.031
Aydos Counrty	375.018.014	-	-	-	-	375.018.014
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	698.631.828	-	(698.631.828)	-	-	-
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.143.404.518	-	-	-	-	1.143.404.518
Ankara Güneypark Arazi	8.574.137.161	-	-	-	-	8.574.137.161
Gop Avm Arsası	2.665.429.942	-	-	-	-	2.665.429.942
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.171.756.298	-	-	-	-	3.171.756.298
Beykoz Arsa	3.570.222.272	-	-	-	-	3.570.222.272
Halkalı Arsa	69.866.232	-	-	-	-	69.866.232
Çankaya Ege Vadisi	450.763.897	-	-	-	-	450.763.897
Queen Bomonti	144.463.327	-	-	-	-	144.463.327
Alacaatlı Arsa	83.859.971	-	-	-	-	83.859.971
Ankara Polatlı Yenidoğan	560.256.547	-	-	-	-	560.256.547
Metrolife	978.432.884	-	-	-	-	978.432.884
Sinpaş Park	47.786.142	-	-	-	-	47.786.142
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	21.218.796.500	616.661.475	-	-	-	21.835.457.975
Toplam	45.060.511.792	666.314.026	(698.631.828)	-	-	45.028.193.990

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2024
I Tower	395.441.980	-	-	-	-	395.441.980
Ege Boyu	102.427.474	-	-	-	-	102.427.474
İncek Life	5.398.900	-	-	-	-	5.398.900
İncek Blue	230.970.291	-	-	-	-	230.970.291
Bursa Modern	238.614.492	-	-	-	-	238.614.492
İstanbul Sarayları	179.654.471	-	-	-	-	179.654.471
Gop Bina	163.584.113	-	-	-	-	163.584.113
Ege Yakası	48.303.722	-	-	-	-	48.303.722
Aydos Counrty	427.692.189	-	-	-	-	427.692.189
Altınoran Agora Çarşı Projesi 47.BB	708.768.811	-	-	-	-	708.768.811
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi & Sit.Yön.	1.214.080.154	-	-	-	-	1.214.080.154
Ankara Güneypark Arazi	12.099.805.276	-	-	-	-	12.099.805.276
Gop Avm Arsası	2.670.307.244	-	-	-	-	2.670.307.244
Ümraniye Çakmaklı Arsa	3.224.967.051	-	-	-	-	3.224.967.051
Beykoz Arsa	3.705.952.522	-	-	-	-	3.705.952.522
Halkalı Arsa	66.755.155	-	-	-	-	66.755.155
Çankaya Ege Vadisi	528.162.246	-	-	-	-	528.162.246
Queen Bomonti	148.996.137	-	-	-	-	148.996.137
Alacaatlı Arsa	82.107.062	-	-	-	-	82.107.062
Ankara Polatlı Yenidoğan	589.583.355	-	-	-	-	589.583.355
Metrolife	869.214.319	-	-	-	-	869.214.319
Sinpaş Park	49.280.746	-	-	-	-	49.280.746
Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi	13.228.599.669	463.319.676	-	-	-	13.691.919.345
Toplam	40.978.667.379	463.319.676	-	-	-	41.441.987.055

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

NOT 6 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

Grup Aleyhine Açılmış Davalar:

Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda işçi davaları için 3.362.163 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 3.922.768 TL)

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Takyidatlar:

Grup' un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Şirket, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla arsa, stok ve yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde oluşmuş ipoteklidir (31 Aralık 2024 : İpoteklidir).

NOT 7 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabilir net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	747.210.649	867.629.385	416.408.402	(304.742.354)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,1868	0,2169	0,1041	(0,0762)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Varlıklar	149.329.834	219.563.202
Yükümlülükler	(3.248.150.032)	(2.685.221.228)
Net bilanço pozisyonu	(3.098.820.198)	(2.465.658.026)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025	ABD Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	5.412	1.807	-	299.145
Ticari Alacaklar	868	2.002.113	-	93.238.078
Diğer	1.052.456	300.000	-	55.792.611
Toplam Varlıklar	1.058.736	2.303.920	-	149.329.834
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(214.967)	(502.805)	(528)	(31.956.956)
Finansal yükümlülükler	(8.173.896)	(3.361.368)	-	(481.265.148)
Diğer	(8.646.429)	-	-	(343.629.839)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(60.042.391)	(983)	-	(2.386.274.449)
Diğer	(96.465)	(25.578)	-	(5.023.640)
Toplam Yükümlülükler	(77.174.148)	(3.890.734)	(528)	(3.248.150.032)
Net Bilanço Pozisyonu	(76.115.412)	(1.586.814)	(528)	(3.098.820.198)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	ABD			
	Doları	Avro	GBP	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar				
Parasal Finansal Varlıklar	8.080	2.072	-	420.890
Ticari Alacaklar	1.060.992	325.891	-	57.573.731
Diğer	1.171.636	2.645.678	-	161.568.581
Toplam Varlıklar	2.240.708	2.973.641	-	219.563.202
Kısa Vadeli Yükümlülükler				
Ticari Borçlar	(1.027.085)	(1.968.863)	-	(126.613.441)
Finansal yükümlülükler	(2.170.843)	(2.885.195)	-	(212.900.392)
Diğer	-	(770.000)	-	(33.009.427)
Uzun Vadeli Yükümlülükler				
Finansal yükümlülükler	(56.272.682)	(2.165)	-	(2.312.697.968)
Diğer	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(59.470.610)	(5.626.223)	-	(2.685.221.228)
Net Bilanço Pozisyonu	(57.229.902)	(2.652.582)	-	(2.465.658.026)

Kur Riskine Duyarlılık

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

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup'un içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara dönem sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kardaki/zarardaki artışı ifade eder.

30 Haziran 2025	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(302.497.080)	302.497.080	(302.497.080)	302.497.080
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(302.497.080)	302.497.080	(302.497.080)	302.497.080
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(7.382.063)	7.382.063	(7.382.063)	7.382.063
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(7.382.063)	7.382.063	(7.382.063)	7.382.063
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlendirilmesi halinde				
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	(2.877)	2.877	(2.877)	2.877
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	(2.877)	2.877	(2.877)	2.877
TOPLAM (3 + 6 +9)	(309.882.020)	309.882.020	(309.882.020)	309.882.020

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 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 2024				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(235.194.345)	235.194.345	(235.194.345)	235.194.345
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(235.194.345)	235.194.345	(235.194.345)	235.194.345
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(11.371.458)	11.371.458	(11.371.458)	11.371.458
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(11.371.458)	11.371.458	(11.371.458)	11.371.458
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)	(246.565.803)	246.565.803	(246.565.803)	246.565.803

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

30 Haziran 2025	Alacaklar			Borçlar			Alacaklar			Borçlar		
	Kısa vadeli			Kısa vadeli			Uzun vadeli			Uzun Vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Peşin Ödenmiş Giderler	Ticari	Ticari olmayan	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal		
İlişkili taraflarla olan bakiyeler												
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.595.603.040	-	-	-	-	-	189.432.553	-	1.965.209.770	665.556.523		
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	13.777.939	-	-	-	-	-	-	-		
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	510.239	-	-	-	-	-	-		
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	-	-	15.314.372	-	-	-	-	-	-		
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Ürn.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	987.068	-	-	-	-	-	-	-		
Servet GYO A.Ş.	850.671.051	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Oswe Real Estate	18.095	-	-	1.196.999	-	-	-	-	-	-		
Sinpaş Holding A.Ş.	230.574	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	542.847	9.742.114	275.500.000	-	-	-	-	-		
Seranit Granit Seramik San.Ve Tic. A.Ş.	73.444	-	-	9.600	-	-	-	-	-	-		
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	5.316.683	-	-	-	-	-	-	-		
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	309.906	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.247.265	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	86.705	-	-	-	-	-	-		
Meç	-	-	-	360.000	-	-	-	-	-	-		
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	654	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	5.677.643	-	-	-	-	-		
Toplam	2.454.154.029	-	20.624.537	27.220.029	281.177.643	-	189.432.553	-	1.965.209.770	665.556.523		

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 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	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	Ticari	Ertelenmiş Gelirler	Finansal	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	1.545.090.647	-	-	-	-	-	-	185.903.667	-	1.209.349.775	382.949.318	
Batı Ege Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı. A.Ş.	45.956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ercivelek Avukatlık Bürosu - Halit Serhan Ercivelek	-	-	-	14.290.676	191.345	-	-	-	-	-	-	
Mikron-S Mikronize Mineral End.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	-	414.164	-	-	-	-	-	-	
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	19.675.370	-	-	-	6.732.889	-	-	-	-	-	-	
Prodek Mek.Tas.Proje Dek.Üm.San.ve Tic.A.Ş.	-	-	-	1.000.144	-	-	-	-	-	-	-	
Servet GYO A.Ş.	6.495.950	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Oswe Real Estate	21.112	-	-	-	1.102.293	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Holding A.Ş.	211.705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş.	-	-	-	-	99.600.549	-	-	-	-	-	-	
Etkin Sürekli İhracat Loj. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	5.815.143	-	-	-	-	-	-	-	
İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	95.021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	-	-	-	46.800	-	-	-	-	-	-	
Meç	-	-	-	-	420.026	-	-	-	-	-	-	
Şahıs Ortaklar(*)	-	-	-	-	-	6.628.063	-	-	-	-	-	
Toplam	1.571.635.761	-	-	21.105.963	108.508.066	6.628.063	-	185.903.667	-	1.209.349.775	382.949.318	

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 30 Haziran 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	30.06.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	2.459.582.526
Ertelenmiş Gelirler	(150.551.369)
Finansal Yatırımlar	(19.276.992)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.467.956.557
Maddi Duran Varlıklar	4.296.160
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	513.368
Stoklar	2.980.983.575
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	88.232.002
Kiralama Hakkı Varlıkları	5.506.232
Peşin Ödenmiş Giderler	65.379.793
Diğer Dönen Varlıklar	4.422.584
Sermaye	(1.345.521.143)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(272.664.688)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	2.183.821
Paylara İlişkin Primler /İskontolar	(370.223.580)
Geri Alınmış Paylar (-)	1.087.359
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(4.098.313.257)
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	30.142.039
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(934.569.935)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(101.882.164)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	2.357.700.362

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 1- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 2 Temmuz 2025 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin 2021–2025 yılları için geçerli olan 1.200.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının artırılarak, 2025–2029 yılları için 6.000.000.000 TL olarak belirlenmesine yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişikliğe ilişkin Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurumuz, Kurul tarafından uygun bulunmuştur.

Söz konusu esas sözleşme değişikliği, yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak olup, genel kurulda kabul edilmesi halinde ticaret siciline tescil edilerek yürürlüğe girecektir.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

- 2- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 8 Temmuz ve 11 Temmuz 2025 tarihlerinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklamalar aşağıdaki gibidir;

*A) "Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devre mülk projemize ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" kararının iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/697 Esas sayı ile açılan idari işlemin iptali davasında; Mahkeme, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşarak **davanın reddine karar vermişti**. Bu kararın, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmesi üzerine Danıştay Dördüncü Dairesi 2025/2890 Esas sayılı dosyadan; yürütmenin durdurulmasını gerektirecek nitelikte bir hususun bulunmadığından temyiz aşamasında da **Şirketimiz lehine yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir**.*

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

*B) "Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devre mülk projemize ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "çevresel etki değerlendirmesi olumlu" kararının iptali için, Muğla 3. İdare Mahkemesi 2024/847 Esas sayı ile açılan idari işlemin iptali davasında; Mahkeme, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine ulaşarak **davanın reddine karar vermişti**. Bu kararın, Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmesi üzerine Danıştay Dördüncü Dairesi 2025/2992 Esas sayılı dosyadan; yürütmenin durdurulmasını gerektirecek nitelikte bir hususun bulunmadığından temyiz aşamasında da **Şirketimiz lehine yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmiştir**.*

Kamuoyuna saygıyla duyurulur."

- 3- Grup tarafından Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla, 31 Temmuz 2025 tarihinde, Grup bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş. için yapılan açıklama aşağıdaki gibidir;

"Şirketimizin mülkiyetinde bulunan Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler Mahallesi sınırlarında yer alan 2518 ve 1598 numaralı parseller üzerinde konumlu 1. Etap, 2. Etap ve 3. Etap projelerine ilişkin olarak, 2518 numaralı parselin ifraz işlemleri tamamlanmıştır.

Gerçekleştirilen ifraz işlemi sonucunda:

- 1. ve 2. Etaplar, 2587 numaralı parsel üzerinde (yüzölçümü: 137.004,04 m²),*
- 3. Etap ise 2588 numaralı parsel (yüzölçümü: 25.597,65 m²) ve mevcut 1598 numaralı parsel (yüzölçümü: 9.509 m²) üzerinde konumlanacaktır.*

Söz konusu ifraz işlemine ilişkin tapu tescil işlemleri 30.07.2025 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu işlem, Şirketimizin projelerinin geliştirme süreçlerine yönelik teknik ve planlama düzenlemelerinin bir parçası olup, mülkiyet yapısında herhangi bir değişiklik yaratmamaktadır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Tebliğin 31. Maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılama amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanması ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır." hükmü kapsamında ortaklıkların hesap dönemi sonunda bireysel finansal tablolarında yer alan finansal borçların, özsermayelerinin beş katını aşmaması gerektiği ve söz konusu hesaplamada kredilerin ilk kullanıldığı tarihteki değerleri değil anılan finansal tablodaki değerlerinin esas alınması gerekmektedir.

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	222.659	295.299
(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)	42.968.486.581	42.415.068.357
İştirakler	Md.24/(b)	8.656.380.796	8.576.051.094
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	240.000.000	-
Diğer Varlıklar		2.856.643.066	2.658.339.131
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	54.721.733.102	53.649.753.881
Finansal Borçlar	Md.31	4.452.407.008	4.558.061.521
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	22.260.578	27.209.882
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	761.568.363	491.048.534
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	6.624.329
Özkaynaklar	Md.31	42.507.627.439	41.952.474.747
Diğer Kaynaklar		6.972.192.071	6.614.334.868
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	54.721.733.102	53.649.753.881

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	222.659	295.299
Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	7.315.170.748	7.196.012.407
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	25.276.308.245	27.579.463.566
Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	>%51	78,52%	79,06%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,82%	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	13,37%	13,41%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi 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	71,79%	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	0,00%	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%

30 Haziran 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.