



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 30.09.2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- ✓ Şirket Bilgileri
- ✓ Şirket Profili – Vizyonumuz – Misyonumuz – Değerlerimiz
- ✓ Tarihçe – Sinpaş GYO Kilometre Taşları
- ✓ Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- ✓ İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar
- ✓ Yönetim Kurulu
- ✓ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- ✓ Yönetim Kurulu Komiteleri
- ✓ Bağımsızlık Beyanı
- ✓ Komiteler ve Çalışma Esasları
- ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları
- ✓ Sinpaş GYO’da Sürdürülebilirlik – “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”
- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- ✓ Etik Kurallar
- ✓ Kar Dağıtım Politikası
- ✓ Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları
- ✓ Bağış Politikası
- ✓ Üst Düzey Yöneticiler Listesi
- ✓ İnsan Kaynakları
- ✓ Ekonomiye İlişkin Veriler
- ✓ Temel Finansal Bilgiler
- ✓ Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler
- ✓ Finansal Olmayan Riskler
- ✓ Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler
- ✓ Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri – Kira Portföyü
- ✓ Yatırım Stratejisi
- ✓ Proje Geliştirme Süreci
- ✓ Portföydeki Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Tablo
- ✓ Projelerimiz
- ✓ Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Bilgileri
- ✓ Genel Kurul Bilgileri
- ✓ Diğer Hususlar
- ✓ Karşılaştırmalı Finansal Tablolar
- ✓ Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	22.12.2006
GYO Dönüşüm Tarihi	24.04.2007 Tarihli 10499 Sayılı SPK Kararı / 03.05.2007
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Telefon / Faks	(0212) 310 27 00 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	https://sinpasgyo.com/
Mersis	0771030543200013
Kep	sinpasgyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 50 / BIST MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TUM
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Tarihi – Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	14-15 Haziran 2007/ 22 Haziran 2007
Ticaret Sicil Numarası	609806-0
Vergi No / Vergi Dairesi	7710305432 / İSTANBUL – Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	1.500.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	4.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2024 – 30.09.2024 / Üçüncü 3 Aylık Bildirim

Bir Bakışta Sinpaş

- ✓ Toplam Proje Sayısı: **Sinpaş Grup Çatısı Altında 87 Proje / Sinpaş GYO 40 Proje**
- ✓ Tamamlanmış Proje Sayısı: **34**
- ✓ Devam Eden Proje Sayısı: **6**
- ✓ Toplam İstihdam / Direkt ve Dolaylı İstihdam: **Yaklaşık 3.700 Kişi**
 - ✓ Sinpaş GYO: **161 Kişi**

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş Holding, yarım asırlık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü **30.09.2024** itibarıyla **54.744.388.390-TL**'ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler geliştirmektedir. Böylece yalnızca geliştirdiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükselmektedir. Sinpaş GYO'nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 50 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2024 yılında da gayrimenkul sektörüne liderlik etmeye devam edecektir. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımı ve inşaatına, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

- **Vizyonumuz:** Türkiye ve bölgesel pazarlarda, farklı coğrafyalarda lider konut geliştiricisi olarak konumumuzu pekiştirirken, güvenilir bir yatırım aracı olmayı sürdürmek.
- **Misyonumuz:** Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.
- **Değerlerimiz:**
 - ✓ **Yenilikçi Perspektif ve Özgün Düşünce:** Sürekli gelişim ve yenilikçilik arayışı içinde, farklı bakış açılarına değer veriyor, her zaman farklı düşünerek yenilikçi çözümler üretiyoruz.
 - ✓ **Ekip Ruh:** Başarıya ulaşmak için güçlü ekip ruhumuzla birlikte, ortak hedefler doğrultusunda iş birliği ve uyumu ön planda tutuyoruz.
 - ✓ **Müşteri Odaklılık:** Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına duyarlı yaklaşımlarla, onların memnuniyetini en üst düzeyde tutmayı hedefliyoruz.
 - ✓ **Verimlilik ve İstikrar:** Kaynaklarımızı etkin kullanarak sektördeki istikrarımızı ve rekabet gücümüzü artırmayı amaçlıyoruz.

TARİHÇE

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – Sinpaş GYO'nun 50 Yıllık Güven Yolculuğu

- **2006 – Sinpaş GYO – Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu.**
 - ✓ Sinpaş GYO, **1974 yılından beri Sinpaş Grubu çatısı altında** gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş Yapı'nın yeniden yapılanması sonucunda "Sinpaş İnşaat A.Ş." unvanıyla konut projeleri geliştirmek üzere kuruldu.
- **2007 – Sektöre ilklerle girdi.**
 - ✓ Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** unvanını kazandı.
 - ✓ Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve **SNGYO** borsada işlem görmeye başladı.
 - ✓ Bursa'nın en büyük konut projesi "**Bursa Modern**"ın lansmanı yapıldı.
 - ✓ Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenen "**Lagün**" projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, "**Biyolojik Gölet**" uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından "**Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti**" seçildi.
- **2008 – Türkiye'de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City**
 - ✓ İstanbul Boğazi'nin güzelliklerini Küçükçekmece'ye taşıyan "**Bosphorus City**" projesinin lansmanı yapıldı. Böylece, Türkiye'de **gayrimenkul sektörü temalı konut kavramıyla tanıştı** ve Sinpaş GYO'nun fikir liderliğinin yolu açıldı.

- **2009 – Sinpaş GYO “Aqua City 2010” projesiyle yeni bir su medeniyetinin temelini attı.**
 - ✓ Türkiye’de ilk defa suyun projelerde kullanımını keşfederek yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez “**Aqua City 2010**” ile İstanbul’a yeni bir renk sundu.
 - ✓ ABD’nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder’in ağırlandığı “**Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı**”nın ilkinin gerçekleştirdi.
- **2010 – İstanbul’un modern sarayları: İstanbul Sarayları**
 - ✓ Boğaz’daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı “**İstanbul Sarayları**”nın lansmanı yapıldı.
- **2011 – Sinpaş GYO liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho**
 - ✓ Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonuyla en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.
 - ✓ Sinpaş GYO’nun Bomonti’de inşa ettiği ofis projesi “**I-TOWER**” ve Sancaktepe’de yer alan “**EgeBoyu**” projesinin ön satışlarına başladı.
 - ✓ **Bosphorus City Projesi**, European Property Awards 2011’de “**En İyi Mimari**” ve “**En İyi Pazarlama Yönetimi**” dallarında **Avrupa’nın en iyisi** seçildi.
- **2012 – Ankara’nın ilk temalı konut projesi: İncek Life**
 - ✓ Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve **%70’i yeşil alana ayrılan “İncek Life”** Ankaralının daha önce rastlanmadığı donatılarıyla yapılmaya başlandı.
 - ✓ Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan “**Liva Turkuaz**”ın lansmanı yapıldı.
- **2013 – Bosphorus City**
 - ✓ **MIPIM 2013 Awards**’da “**En İyi Türk Konut Projesi**” seçildi.
- **2014 – Sinpaş’ın 40. yılında 6 yeni proje**
 - ✓ İstanbul Küçükçekmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri “**EgeYakası**” ve “**Karşıyaka Rezidans**” projelerinin lansmanı gerçekleşti.
 - ✓ Ankara İncek’te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında “**İncek Blue**” ve “**İncek Green**” projeleri lanse edildi.
 - ✓ İstanbul Anadolu Yakası’nın en doğal yaşam projesi “**Aydos Country**” lanse edildi.
 - ✓ Bursa Modern, **European Property Awards 2014**’te “**Highly Recommended**” ödülüne sahip oldu.
 - ✓ İstanbul’un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe’de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için özel yapılan **butik proje “Köyceğiz”**in lansmanı yapıldı.
- **2015**
 - ✓ Sinpaş GYO, **gayrimenkul sektörünün Superbrands**’i seçildi.
 - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye’nin en değerli markaları arasında ilk 100’de** yerini aldı.
 - ✓ İstanbul Şişli Bomonti’de “**Queen Central Park**” satışa sunuldu.
 - ✓ Ankara Çankaya Oran’da “**Ege Vadisi**” satışa sunuldu.
- **2016**
 - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye’nin en değerli markaları arasında ilk 100’de** yerini aldı.
 - ✓ Sinpaş GYO **uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün** sahibi oldu.
- **2017**
 - ✓ Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel **sektörün iki kere üst üste Superbrands**’i seçildi.
 - ✓ İstanbul’da Ümraniye Şile Yolu’nda mimari ve peyzaj doneleriyle daha görülmemiş bir estetiğe sahip olan **Gökorman** projesi satışa sunuldu.
 - ✓ İstanbul’da Sancaktepe’de **Metrolife** projesi satışa sunuldu.

- **2018**
 - ✓ “Altınoran” Shining Star Awards Yarışması’nda “Türkiye’nin En İyi Konut Projesi” seçildi.
 - ✓ Uluslararası Finans Merkezine komşu, “Sinpaş Time” projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.
- **2019**
 - ✓ Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği basın lansmanla tanıttı.
 - ✓ Sinpaş, Sign of the City Awards yarışmasında “Kent ve Mimarlık” kategorisinde “En İyi Mimari Tasarım” ödülünü “Sinpaş Finans Şehir” projesiyle almaya hak kazandı.
- **2020**
 - ✓ Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.
- **2021**
 - ✓ Ankara’da inşaa edilmekte olan “Boulevard Çankaya” projesinin ön satışlarına başladı.
 - ✓ Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak “Koru Aura” projesinin ön satışlarına başladı.
 - ✓ Sinpaş GYO bağlı ortaklığı Kızılbük GYO’nun halka arzı gerçekleştirildi ve borsada işlem görmeye başladı.
- **2022**
 - ✓ Ankara’da inşa edilmekte olan “Boulevard Çankaya” projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
 - ✓ “Sinpaş Koru Aura” projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
- **2023**
 - ✓ 2023 yılında GYODER GYO Komitesi’nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri’nde “Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü”ne Sinpaş GYO layık görüldü.
- **2024**
 - ✓ Sinpaş, çeşitli etkinlik ve kampanyalarla **50. yılını taçlandırıyor.**

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14/15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
9.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.’nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı’ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL’den 873.193.432 TL’ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL’den 1.500.000.000 TL’ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihli 10626 numaralı TTSG’de tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.500.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si başlangıçta aynı olarak, 535.253.906,07 TL'si nakden, 626.806.568,68 TL si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle aynı olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 18.811.884,454 adet pay karşılığı 18.811.884,454 TL'den, B grubu nama yazılı 126.993.089,165 adet pay karşılığı 126.993.089,165 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 1.354.195.025,93 adet pay karşılığı 1.354.195.025,93 TL'den oluşmaktadır.

Şirketimizin **4.000.000.000 TL** kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki **1.500.000.000 TL** olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri **1 TL nominal değerinde 2.500.000.000 adet** pay karşılığı **2.500.000.000 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 **18.07.2024** tarihinde **Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılmıştır.**

Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere **SPK'nın onayına sunulan bedelsiz sermaye artırım başvurusu** ile 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.

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	20.316.896	43,39%
	B	110.062.391	
	C	520.508.184	
Ahmet Çelik	B	16.930.696	2,55%
	C	21.287.607	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	149.390.680	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	2.000.000	0,13%
Diğer	C	659.503.544	43,97%
TOPLAM		1.500.000.000	100.00%

A ve B grubu payların yönetim kurulu üye adaylarını belirleme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üye adaylarının 4 adedi A Grubu pay sahipleri tarafından, 2 adedi B Grubu pay sahipleri tarafından belirlenir ve Genel Kurulda seçilirler. C Grubu payların imtiyazı yoktur.



İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin **30.09.2024** tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,2	300.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,37	96.000-TL
Sinpaş CO	100	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	15,24	300.000.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100	7.650.000-TL
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	21,59	23.550.000-TL



YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mayıs 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında **3 yıl süre ile göreve seçilen** Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	24.05.2026
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950’de Çorum’da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.’nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 6 sektörde faaliyet gösteren 52 şirketi, 2.000’i aşkın çalışanı ile Türkiye’nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding’in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanı ve mütevelli heyet üyeliği yapmaktadır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009’dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011’den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak çalışmaya başladı. Bilgisayar destekli mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer aldı. Bilişim sektöründe kazandığı satış, pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla gayrimenkul sektörünü tercih etti. Sinpaş Grubu'nda pek çok projenin konsept aşamasından itibaren, pazarlama, satış ve satış sonrası süreçlerini yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Sinpaş GYO'da Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı'na geçerek halka arz çalışmalarında yer aldı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğü'ne terfi etti.

Eviya A.Ş. de arazi geliştirme, projelerin tasarım ve ruhsat süreçleri, ihale, üretim, satış ve pazarlama dahil olmak üzere tüm süreçleri başarıyla yöneten Gacemer, 2014 yılında Sinpaş Holding'in en büyük halka açık şirketi olan Sinpaş GYO'nun Genel Müdür'ü oldu. 2023 yılına girerken daha da büyüyen Sinpaş GYO'daki görevlerinin yanı sıra çeşitli sivil toplum kuruluşlarında görev alarak kurumunu ve sektörü temsil etmektedir. GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği, GYO Komitesi Başkanlığı, Denetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Capital CEO Club üyesidir. 2015 yılından bu yana her yıl Türkiye'nin 50 Güçlü Kadın CEO'su arasında yer almaktadır. Capital ve Ekonomist dergilerinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Ar-Ge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri CEO'lar arasında ve 2019 yılında Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. 2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevi ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmektedir.

Ayrıca Sinpaş Grup Şirketlerinden Servet GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1951 yılında Çorum Alaca’da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlu Atatürk İlköğretmen Okulu ve İstanbul Çapa Yüksek Öğretmen Okulunda tamamladı. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 1975’ten 1981’e kadar İstanbul’da serbest avukatlık yaptı. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başladı. 1983 yılından Mart 2016 tarihine kadar aynı kuruluşta Genel Sekreter olarak görev yaptı. Mart 2016’da bu görevinden kendi isteği ile ayrıldı. Halen serbest müşavir olarak hayatını sürdürmektedir.

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile’de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile’de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul’da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler:

Avni Çelik: İcrada Görevli Değil – ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Holding ve Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı; Bakanlar Kurulu Kararı ile kamuya yararlı Boğaziçi Vakfı Kurucu Üyesi.

Ahmet Çelik: İcrada Görevli Değil – Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Mütevelli Heyet Üyeliği; Alaca Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı; Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkan Yardımcılığı; Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyeliği.

Seba Gacemer: İcrada Görevli (Sinpaş GYO Genel Müdür) – Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği

Dursun Yaşar Çamuralı: İcrada Görevli (Mali İşler Grup Başkanı – CFO) – Servet GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu **01 Ocak – 30 Eylül 2024** döneminde **15** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz – Dr. A. Berrak Köten
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Sürdürülebilirlik Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamurali, Kenan Evren Karakaya, Dr. A. Berrak Köten

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,

- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ve ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Bekir Uzun**, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Dr. Osman Nuri İnceöz** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın **Dr. A. Berrak Köten**'dir.

Yönetim Kurulumuzun 23.02.2024 tarihli 5/2024 sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun'un Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri İnceöz'ün Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kararla, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesi hususuna gerekli uyum sağlanmıştır. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak yönünde çalışmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir

Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- ✓ Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- ✓ Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- ✓ Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- ✓ Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- ✓ Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- ✓ Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- ✓ Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar:

• **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

- ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- ✓ Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- ✓ Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.
- ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

- **Yönetimsel Kontrol**

- ✓ Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- ✓ Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

- **Kamuya Yapılacak Açıklamalar**

- ✓ Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- ✓ Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

- **İç Düzenlemelere Uyum**

- ✓ Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- ✓ Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- ✓ Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

- **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**

- ✓ Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi**

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak ve paydaşlarla sözlü ve yazılı iletişimi gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Birim doğrudan Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı Dursun Yaşar Çamuralı'ya bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi Görev ve Sorumlulukları:**

- ✓ Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
- ✓ Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
- ✓ Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
- ✓ Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
- ✓ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
- ✓ Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.
- ✓ Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder.
- ✓ Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
- ✓ Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

- **01.01.2024 – 30.09.2024 Dönemi Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri**

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Biriminin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimine telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır.

2024 yılı 3. çeyrek içinde yatırımcı ilişkileri birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- ✓ Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- ✓ Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'na bildirilmesi,
- ✓ İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- ✓ Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi ve 4 Temmuz 2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin bilgilerin ve kararların pay sahiplerine duyurulması.

Yürütülen tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında detaylı bilgiye erişmesi sağlanmıştır. Çeşitli mecralardan Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan 60'tan fazla yatırımcı sorusu kapsamlı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analistler, portföy yöneticileri ve yatırım kuruluşu temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, düzenleyici ve denetleyici kurumlarla olan iletişim süreçleri etkin bir şekilde yönetilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim

Dr. A. Berrak KÖTEN – Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü / Investor Relations & Sustainability Manager

E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr **Telefon:** +90 212 310 54 10

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Darphane Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No: 36 – 34349 Beşiktaş – İstanbul – Türkiye

Telefon: +90 212 310 27 00 **Faks:** +90 212 258 24 99

Web: <http://www.sinpasgyo.com.tr> **E-mail:** investorrelations@sinpasgyo.com.tr

• **Risk Yönetimi**

- ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- ✓ Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- ✓ Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

• **Diğer Sorumluluklar**

- ✓ Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- ✓ Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun ve Sayın Dr. Osman Nuri İnceöz'dür. Sayın Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları

• Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

- ✓ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- ✓ Bağımsız denetim kuruluşu ile mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- ✓ Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

• Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

- ✓ Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- ✓ Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
- ✓ Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- ✓ Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

• İç Denetim

- ✓ Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- ✓ İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- ✓ Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

- **Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum**

- ✓ Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- ✓ Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- ✓ Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri İnceöz'dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Organizasyon: Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları:

- ✓ Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- ✓ Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,

- ✓ Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- ✓ Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- ✓ Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Amaç ve Kapsam: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esasları yazılı belge ile düzenlenmektedir. Komite, Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

Komitenin Yapısı: Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür.

Başkan Vekili **Ahmet Çelik**, bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Mahmut Sefa Çelik**, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Seba Gacemer**, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) **Dursun Yaşar Çamurali**, Muhasebe Müdürü **Kenan Evren Karakaya** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü **Dr. A. Berrak Köten** olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Çalışma Usul ve Esasları: Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları: Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.
- ✓ Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, şirketin sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.
- ✓ SPK tarafından yayınlanmış "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- ✓ Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.
- ✓ Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

Yürürlük: Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 06.03.2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir.

Bu esaslar, Şirket'in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

SINPAŞ GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak, sürdürülebilirlik stratejilerimizi çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ilkeleri doğrultusunda şekillendiriyoruz. **2024 yılı üçüncü çeyrek** dönem sonuna kadar gerçekleştirdiğimiz sürdürülebilirlik faaliyetlerini ve geleceğe yönelik hedeflerimizi özetleyen bilgileri aşağıda görebilirsiniz:

- **Çevresel Sürdürülebilirlik**

Sinpaş GYO olarak, çevresel etkilerimizi en aza indirmek ve doğal kaynakları korumak için çeşitli önlemler alıyoruz:

- ✓ **Enerji Verimliliği:** Projelerimizde enerji verimli tasarımlar ve yenilenebilir enerji kaynakları kullanarak enerji tüketimini azaltıyoruz. 2024 yılında, yeni projelerimizin tamamında güneş enerjisi sistemleri kurmayı hedefliyoruz. 2023 yılında gerçekleştirdiğimiz faaliyetlerimizde güneş enerjisi paneli kullanımı ile elektrik ve ısı enerjisi kazanımı elde ettik. Enerji performans yönetmeliği gereğince projelerimizdeki toplam sarf edilen enerjinin %5'ini yenilenebilir enerji olarak güneş panellerinden sağlıyoruz. Faaliyetlerimizdeki uygulamalarda aydınlatmada enerji verimliliğini sağlamak için sensörlü ve led aydınlatma armatürleri kullanılmaktadır. Müşteriye temsil aşamasındaki birçok projemizdeki binalarda A sınıfı enerji kimlik belgelerimiz mevcuttur.
- ✓ **Su Yönetimi:** Su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla, su tasarrufu sağlayan teknolojiler ve geri dönüşüm sistemlerine önem veriyoruz. İnşaatlarımızda ve gayrimenkul yönetiminde yağmur suyu hasadı ve gri su geri dönüşüm sistemlerini uyguluyoruz. Yağmur suyu toplanıp sarnıçta biriktirilerek peyzajda kullanılmaktadır. Banyo lavabo ve duş kullanım suyunun filtrelenip klozet suyunda kullanımı sağlanmaktadır. Birçok projemizde yağmur suyu hasadı mevcut olup çeşitli hacimlerde ve farklı ebatlardaki metreküplerde sarnıçlar inşaa edilmektedir.
- ✓ **Atık Yönetimi:** Atıkların azaltılması ve geri dönüşüm süreçlerini optimize etmek için projelerimizde entegre atık yönetim sistemleri kullanmayı hedefliyoruz. 2023 yılında, şantiyelerimizde oluşan atıkları geri dönüştürdük.
- ✓ **Bitki Kullanımı:** Sinpaş GYO projelerinde toplam 30 bin adet bitki kullanılmakta ve bu bitkilerin toplam karbon depolama miktarı 445.159,8 kg/yıl karbon olarak tahmin edilmektedir. 2024 yılı içinde karbon salınımı hesaplamasının yapılması hedeflenmektedir. Bitkiler, ekolojik dengeyi koruma ve doğal yaşam alanlarını iyileştirme açısından büyük önem taşır. Ayrıca, yeşil alanların artırılması, şehirlerde yaşam kalitesini yükseltir ve iklimi olumlu yönde etkiler.
- ✓ **Karbon Depolama:** Sinpaş GYO projelerinde kullanılan toplam 30 bin adet bitkinin yıllık olarak 445.159,8 kg karbon depolayabilmesi, Sinpaş GYO'nun projelerinin karbon ayak izini azaltmaya yönelik somut bir adım attığını gösterir. Karbon depolama, atmosferdeki karbondioksit miktarını azaltarak küresel ısınmayı yavaşlatmaya yardımcı olur.
- ✓ **Karbon Ayak İzini Azaltma Hedefleri:** Sinpaş GYO, 2024 yılı içinde karbon salınımı hesaplamalarını yapmayı hedeflemektedir. Bu, şirketimizin karbon ayak izini daha iyi yönetmek ve azaltmak için bilimsel ve ölçülebilir verilere dayalı stratejiler geliştirmek istediğini gösterir. Karbon salınımı hesaplaması, sürdürülebilirlik stratejileri ve hedeflerinin belirlenmesinde önemli bir adımdır. Bu hesaplamalar, karbon azaltma stratejilerinin etkinliğini değerlendirmek ve iyileştirme fırsatlarını belirlemek için gereklidir. Bununla birlikte, karbon salınımı hesaplamalarının yapılması ve bu hesaplamalara dayalı stratejilerin geliştirilmesi, sürdürülebilirlik performanslarını daha da artıracaktır.

✓ **Enerji Verimliliği Yatırımları**

- Sinpaş GYO, mimaride enerji verimliliği odaklı yatırımları ile binaların enerji tüketimini azaltarak hem maliyet avantajı sağlamakta hem de çevresel etkileri en aza indirmeyi hedeflemektedir.
- Projelerde kullanılan cephe doğramaları enerji verimli pencerelerden oluşmakta olup, minimum 70 mm genişliğinde yüksek performanslı çift camlı sistemler tercih edilmektedir. Isı geçişini azaltan yalıtımlı dış kapılar ile mekanların ısı dengesi korunmaktadır.
- Güneş kazançlarını optimize etmek amacıyla binalar, güneş ışığından maksimum fayda sağlayacak şekilde yönlendirilmekte ve pasif güneş enerjisi tasarım stratejileri uygulanmaktadır.
- LED aydınlatma, hareket sensörleri ve gün ışığı sensörleri kullanılarak enerji tüketimi minimize edilmekte, aydınlatma sistemleri otomasyon ile desteklenmektedir.
- Havalandırma ve iklimlendirme sistemlerinde ısı geri kazanım sistemleri kullanılarak enerji maliyetleri düşürülmektedir. Yüksek enerji verimli ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri (HVAC) tercih edilmekte olup, bu sistemler yüksek SEER ve EER değerlerine sahiptir. Yüksek verimlilik sunan HVAC sistemleri kurarak ortak alan havalandırmalarında karışım havası (%70 taze hava + %30 ortam havası) kullanılırken, konut katlarında %100 taze hava sağlanmaktadır.
- Isı kaybının önlenmesi ve daha hızlı ısınma sağlanması adına zeminden ısıtma sistemleri uygulanmaktadır. Her odada, ortam sıcaklığının sabit tutulması ve binanın enerji kullanımının optimize edilmesi için termostat yerleştirilmektedir. Ayrıca, yasal mevzuat ve yönetmeliklerin gerektirdiği ısı yalıtım standartlarına uygun malzemeler kullanılarak enerji kayıpları azaltılmaktadır. Bazı projelerde güneş panelleri kurulmuş olup, yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanarak karbon ayak izinin azaltılması hedeflenmektedir.
- Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim projeleri kapsamında, GYY Elektrik Üretim A.Ş. ile doğa dostu, yeşil enerji üretimi hedeflenmektedir. Bu sayede karbon emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlanmaktadır.
- Hatay Belen’de işletmeye alınan 34,7 megavat kurulu güce sahip rüzgâr enerji santrali, yıllık 100 milyon kilovat/saat elektrik üreterek yaklaşık 30.000 konutun elektrik ihtiyacını karşılamaktadır.
- Elektrikli araç şarj istasyonları kurulum yatırımları için lisans alma süreci devam etmekte olup, Trakya bölgesinde 33 megavat kapasiteli enerji üretim santrali yatırım çalışmaları da sürmektedir.
- Akıllı ev teknolojileri kapsamında, enerji yönetimi akıllı termostatlar, enerji izleme sistemleri ve otomatik kontrol sistemleri ile optimize edilmektedir. Binaların iç mekan sıcaklıkları ve enerji tüketimleri verimli bir şekilde yönetilmektedir.

✓ **Yeşil Binalar ve Leed Sertifikasyonu**

- Sinpaş GYO’nun projeleri, çevre dostu yerleşim stratejileri ile doğal çevreye en az etkiyi sağlamakta, sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak tasarlanmaktadır.
- Gri su dönüşüm sistemleri ve düşük akışlı musluklar kullanılarak su tüketimi minimize edilmektedir.
- Yağmur suyu toplama sistemleri sayesinde toplanan su, peyzaj sulaması ve tuvaletlerde kullanılmaktadır.
- Geri dönüştürülmüş ve yenilenebilir malzemeler tercih edilerek, çevresel etkiler azaltılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.
- İç mekan yaşam koşulları, doğal ışık, akustik konfor ve hava kalitesi optimize edilerek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yaşam alanı sunulmaktadır.
- Yeşil binaların inşasında kullanılan malzemeler ve teknolojiler ile enerji, su ve kaynak verimliliği sağlanmakta; çevresel sürdürülebilirlik hedeflerine uygun projeler geliştirilmekte ve LEED sertifikasyon süreçleri desteklenmektedir.

✓ **Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Programları**

- İnşaat sürecinden operasyon aşamasına kadar atık yönetimi stratejileri titizlikle uygulanmakta, ortaya çıkan atıklar etkin şekilde geri dönüştürülmektedir. İnşaat alanlarında *Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği* ve *Atık Yönetimi Yönetmeliği* kapsamında hafriyat ve bina molozları ayrıştırılmakta ve atık yönetimi işlemleri titizlikle gerçekleştirilmektedir.
- Projelerde modüler sistemler tercih edilerek malzeme fazlalıkları önlenmekte, geri dönüştürülebilir ve yerel malzemeler kullanılarak sürdürülebilir yapı çözümleri sağlanmaktadır.
- Her proje için atık yönetim planı oluşturulmakta, atıkların ayrıştırılması, toplanması ve geri dönüştürülmesi süreçleri bu plana uygun şekilde yönetilmektedir.

✓ **Su Tasarrufu**

- Projelerde su verimliliğini artırmak amacıyla düşük akışlı musluklar, su tasarruflu klozetler ve yağmur suyu toplama sistemleri kullanılmakta; gri su sistemleri ile suyun yeniden kullanımı sağlanmaktadır.
- Peyzajda su ihtiyacı düşük, yerel bitki türleri tercih edilerek su tasarrufu desteklenmektedir.
- Su tasarrufunu destekleyen uygulamalar arasında, su tasarruflu armatürlerin kullanımı yer almaktadır. Ayrıca, 30.000 metrekare üzeri inşaat alanına sahip projelerde gri su dönüşüm sistemleri; 1.000 m² üzerindeki projelerde ise yağmur suyu hasadı sistemleri kurulmaktadır.

✓ **Enerji Yönetimi ve Akıllı Bina Teknolojileri**

- Sinpaş GYO, binalarında enerji yönetimi ve otomasyon sistemleri kullanarak enerji tasarrufunu maksimize etmekte, güvenlik ve izleme sistemleri ile binaların güvenliğini sağlamaktadır.
- Yenilenebilir enerji entegrasyonu ile binaların enerji üretim süreçleri akıllı şebekelere entegre edilmekte, enerji kullanımı optimize edilmektedir.
- Akıllı termostatlar, aydınlatma sistemleri ve hava kalitesi sensörleri gibi akıllı bina teknolojileri kullanılarak kullanıcı konforu artırılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.

• **Sosyal Sürdürülebilirlik**

Sinpaş GYO, sosyal sürdürülebilirlik kapsamında çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve toplumun refahını artırmayı hedefliyoruz:

- ✓ **Çalışan Hakları ve Refahı:** Çalışanlarımızın sağlığı ve güvenliği en önemli önceliklerimiz arasındadır. 2023 yılında, iş güvenliği eğitimlerine ve çalışanlarımızın sağlık kontrollerine büyük önem verdik. Ayrıca, çalışanlarımızın kariyer gelişimini desteklemek amacıyla çeşitli eğitim programları düzenledik.

- ✓ **Toplumsal Katkı, Topluluk Entegrasyonu ve Sosyal Sorumluluk:** Sinpaş GYO olarak, topluma olan sorumluluğumuzu yerine getirmek amacıyla 2023 ve 2024 yılında, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında çeşitli sosyal sorumluluk projelerine destek verdik. 2025 yılında ise yerel topluluklarla iş birliği içinde daha fazla projeye katkı sağlamayı planlıyoruz. Projelerimizin bulunduğu bölgelerde topluluklarla entegre olmayı ve sosyal sorumluluk katkıları sunmayı amaçlayan çalışmalar yürütüyoruz. Bu kapsamda, yerel sanat etkinlikleri düzenliyor, kamusal alanları destekliyor ve eğitim ile sağlık hizmetlerine katkıda bulunuyoruz.

- ✓ Yerel iş gücünü desteklemek, sosyal tesisler inşa etmek ve toplulukların sosyal gelişimine katkı sağlamak amacıyla projeler geliştiriyoruz. Örneğin, Sancaktepe bölgesinde projelerimize komşu alanlarda, kütüphane binası içeren 12.000 metrekarelik bir park alanının inşasına başladık; çalışmalarımız hızla devam etmektedir. Aynı bölgede, Ekim 2022’de inşaatına başladığımız 900 metrekarelik kreş binasını tamamlayarak hizmete açtık. Ayrıca, 2024 yılı Ocak ayı itibarıyla aynı bölgede inşasına başladığımız veterinerlik kompleksinin 1.350 metrekarelik kaba inşaatını tamamladık.

- ✓ **Müşteri Memnuniyeti:** Müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak için sürekli olarak müşteri geri bildirimlerini değerlendiriyor ve hizmet kalitemizi iyileştirmek için gerekli adımları atıyoruz. 2023 yılında, müşteri memnuniyeti anketleri düzenleyerek hizmetlerimizi müşteri beklentilerine göre şekillendirdik. Satış sonrası, teslim sonrası, oturuma geçtikten sonra ve teknik destek süreçlerinin ardından düzenli periyotlarda anket çalışmalarımızı sürdürmeye devam ediyoruz. Bu sistematik geri bildirim mekanizması, müşteri deneyimini iyileştirmek ve hizmet kalitemizi sürekli olarak yükseltmek amacıyla hayata geçirilmektedir.

- **Yönetişim Sürdürülebilirliği**

Sinpaş GYO, yönetim sürdürülebilirliği kapsamında şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerlere büyük önem veriyoruz:

- ✓ **Kurumsal Yönetim:** Sinpaş GYO olarak, güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyet gösteriyoruz. Yönetim kurulumuzun etkinliği ve bağımsızlığı, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşmamızda önemli bir rol oynamaktadır.
- ✓ **Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik:** Faaliyetlerimizi şeffaf bir şekilde yürütüyor ve tüm paydaşlarımıza hesap verebilirlik ilkesine bağlı kalıyoruz.
- ✓ **Etik İlkeler:** İş yapış şeklimizde etik ilkeleri benimsemek ve bu ilkelere sadık kalmak temel prensiplerimizdendir. 2023 yılında başlayan ve 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de devam eden etik kurallarımıza uyumu artırmak için çalışanlarımız ve iş ortaklarımız için çeşitli farkındalık programları düzenledik.

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik konusunda belirli adımlar atmış ve çevresel, sosyal ve yönetim sürdürülebilirliği alanlarında önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Gelecekte, daha sistematik ve kapsamlı bir yaklaşımla sürdürülebilirlik performansını geliştirmeyi hedeflemekteyiz. Bu doğrultuda, çevresel etkilerimizi azaltmaya, toplumsal refahı artırmaya ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerimizi sürdürmeye devam edeceğiz.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sürdürülebilirlik Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO), sürdürülebilirliği iş stratejimizin merkezine koyarak, uzun vadeli değer yaratma hedefiyle faaliyetlerimizi sürdürmekteyiz. Şirketimizin sürdürülebilirlik yaklaşımı, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) alanlarında en iyi uygulamaları benimseyerek, paydaşlarımız ve topluma karşı sorumluluklarımızı yerine getirmeyi amaçlamaktadır.

Çevresel sürdürülebilirlik, faaliyetlerimizin her aşamasında dikkate aldığımız öncelikli bir konudur. Sinpaş GYO olarak, enerji verimliliğini artırmak, su kaynaklarını korumak, atık yönetimini optimize etmek ve karbon ayak izimizi azaltmak için çeşitli projeler ve yenilikçi çözümler geliştirmeyi hedefliyoruz. Çevre dostu projeler hayata geçirerek, doğal kaynakların korunmasına katkıda bulunuyoruz.

Toplumsal fayda sağlamak ve sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmek, Sinpaş GYO'nun temel değerlerindendir. Çalışanlarımızın güvenliği, sağlığı ve refahı için en yüksek standartları uygularken, toplumsal cinsiyet eşitliğini teşvik eden politikalar geliştiriyoruz. Eğitim ve sosyal sorumluluk projeleri ile toplumun çeşitli kesimlerine destek olmaya devam ediyoruz.

Kurumsal yönetim, şirketimizin şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerler çerçevesinde yönetilmesini sağlamaktadır. Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak için, paydaş katılımını ve sürekli iyileştirmeyi esas alan bir yönetim anlayışını benimsemektedir. Yönetim kurulumuz ve komitelerimiz, sürdürülebilirlik stratejilerimizin etkin bir şekilde uygulanmasını sağlamak ve denetlemektedir.

Sinpaş GYO olarak, sürdürülebilirlik performansımızı sürekli olarak izleme ve raporlama yapma hedeflerinde planlamalarımızı güncelliyoruz. Paydaşlarımızla açık ve şeffaf bir iletişim kurarak, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşma yolunda iş birlikleri geliştirmeye önem veriyoruz. Gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakmak adına, sürdürülebilirlik taahhüdümüzü kararlılıkla sürdüreceğimizi beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan “**Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi**”nde belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Sinpaş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmeye başlanmış olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamaların hayata geçirilmesi için çaba gösterilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Sürdürülebilirlik sekmesinde ve Faaliyet Raporlarında sunulmaktadır. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısındaki **Sürdürülebilirlik Raporu** sekmesinden ve [KAP](#) bildiri linkinden de ulaşılabilmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimize ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP - <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>) **Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)** ve **Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)** şablonlarının bulunduğu sekmelerde bulunmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna KAP bildiri <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288227> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288224> bağlantılarından da ulaşılabilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Sinpaş GYO), günümüzün rekabetçi ve hızla değişen iş dünyasında, finansal performans kadar kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de kritik bir öneme sahip olduğunun farkındadır. Bu anlayışla, Sinpaş GYO, paydaşlarına sürdürülebilir değer yaratmayı temel hedeflerinden biri olarak benimsemiştir. Sinpaş GYO’nun itibarlı ve güçlü bir kuruluş olarak, pay sahipleri, yatırımcılar, müşteriler ve çalışanlar başta olmak üzere tüm sosyal paydaşları ve kamuoyu nezdinde güvenilir ve kurumsal bir duruş sergilemesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde sağlanmaktadır. Bu ilkelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesindeki amaç, şirketin tüm menfaat sahiplerinin güvenini pekiştirmektir.

Bu doğrultuda, Sinpaş GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar ışığında gerçekleştireceğini taahhüt eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Söz konusu raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki “Kurumsal Yönetim” ve “Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu” sekmelerinden ulaşılabilir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği’nde öngörülen ve uygulanması zorunlu olan tüm kurumsal yönetim ilkelerine uymaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerden uygulanmayanların gerekçesi ise [KAP](#) linkindeki “**Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**” sekmesinde sunulan tabloların açıklama alanlarında belirtilmiştir.

ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “**Etik Kuralları**” Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Faaliyet Standartları

- ✓ Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- ✓ Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- ✓ Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Yönetim Kurulu

- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Pay Sahipleri

- ✓ Sinpaş GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- ✓ Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- ✓ Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- ✓ Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Çalışanlar

- ✓ Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- ✓ Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- ✓ Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- ✓ Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte yönetime bildirilmelidir.
- ✓ Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- ✓ Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- ✓ Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.

- ✓ Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- ✓ Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- ✓ Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- ✓ Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- ✓ Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- ✓ Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- ✓ Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- ✓ Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- ✓ Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- ✓ Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- ✓ Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- ✓ Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Sosyal Sorumluluk

- ✓ Sinpaş GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- ✓ Sinpaş GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- ✓ Sinpaş GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- ✓ Sinpaş GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Hediye Alınır Verilmesi

- ✓ İlişkide bulunulan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Kurallara Uyum

- ✓ İstisnasız bütün Sinpaş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.
- ✓ Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunularak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabılır dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu: Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir.

Esas sözleşmemiz uyarınca:

- ✓ Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- ✓ Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler: Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır. İnsan Kaynakları Personelimiz tarafından düzenli yapılan piyasa araştırması sonuçları bu politikanın yürütülmesinde dikkate alınmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır. Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- ✓ Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- ✓ Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- ✓ Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son konsolide bilanço aktif toplamının en az %1 ve üzerinde olması veya %1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.
- ✓ Bu bağlamda, Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Şirketin 01.01.2024 – 30.09.2024 dönemi içinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler: Yoktur.

Üst Düzey Yöneticiler Listesi

Unvanı	Adı Soyadı	İş/Sektör Tecrübesi Yıl	Göreve Başlama	Görevden Ayrılma
Genel Müdür	Seba Gacemer	36	1.07.1991	Devam ediyor
Mali İşler Grup Başkanı	Dursun Yaşar Çamuralı	36	5.05.1990	Devam ediyor
Üretim Grup Başkanı	Mehmet Yavaş	35	20.07.1996	Devam ediyor
Satın Alma ve İdari İşler Grup Başkanı	Hakan İyigel	29	23.05.1995	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Özkan Öztürk	23	9.01.2001	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Ayşe Özgün	19	24.05.2005	Devam ediyor

İNSAN KAYNAKLARI

Şirketimizde **30.09.2024** tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında toplam çalışan sayısı **yaklaşık 3700** kişidir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak **30 Eylül 2024** tarihi itibarıyla personel sayımız **161** kişidir.

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 170 kişidir.

31 Aralık 2023: 183 kişidir.

Toplu Sözleşme Uygulamaları: Kuruluşumuzda toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Personele Sağlanan Haklar: Şirketimizin çalışanlarına İş Kanunu ve ilgili mevzuatlarda belirtilen haklar sağlanmıştır.

SINPAŞ GYO Genel Merkez Personel Sayısı

Çalışan	2020	2021	2022	2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024
Kadın / Erkek Çalışan Sayısı	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül
Erkek	137	122	92	98	96	94	93	82	82	82
Kadın	79	84	66	66	66	66	67	65	63	63
Toplam	216	206	158	164	162	160	160	147	145	145
Yaka Dağılımı				2023	2023	2023	2023	2024	2024	2024
Çalışan	2020	2021	2022	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül
Mavi Yaka	23	21	20	19	20	19	17	12	13	13
Beyaz Yaka	193	185	138	145	142	141	143	135	132	132
Toplam	216	206	158	164	162	160	160	147	145	145

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- ✓ GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde % 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) % 2,5 oranında ve tarım sektörü % 3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü % 1,8 oranında daralma kaydetmiştir.
- ✓ Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde % 0,1 oranında büyümüştür.
- ✓ Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları % 0,5 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla % 1,6 ve % 0,7 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 1,3 puan olmuştur.
- ✓ Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2024 yılı ikinci çeyreğinde % 8,0 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise % 5,6 oranında azalmıştır.
- ✓ Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 1,2 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,1 puan katkı vermiştir.

İstihdam

- ✓ 10 Ekim 2024 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2024 yılı Ağustos ayında % 8,5 seviyesinde gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise % 49,7 oldu.
- ✓ İşgücü 35 milyon 831 bin kişi, işgücüne katılma oranı % 54,3 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- ✓ İşgücü 36 milyon 251 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise % 54,9 olarak gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 33 milyon 164 bin kişi, istihdam oranı ise % 50,3 olarak gerçekleşti.
- ✓ Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı % 8,5 oldu.

Enflasyon

- ✓ 2024 yılı Eylül ayında TÜFE % 2,97 oranında artmıştır. Eylül ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan azalarak % 49,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ % 3,86 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,63 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ % 2,48 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,59 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ % 2,44 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 12,17 puanla Konut, 10,98 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler ile 5,48 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir.

- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında % 3,57 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları % 2,07 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları % 4,90 oranında artmıştır.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı % 49,10 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı % 28,26, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise % 72,92 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 2,18 puan azalışla % 66,53 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yi-ÜFE Eylül ayında % 1,37 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı % 33,09 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Eylül ayında % 1,25 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı % 33,77 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Eylül ayında % 2,28 oranında yükselmiştir. Buna göre yıllık değişim oranı % 17,01 oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Eylül ayında % 1,27 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında % 32,70 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise Eylül ayında % 0,45 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında % 11,89 oranında artış kaydedilmiştir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan **2024 yılı Eylül** ayı enflasyon verileri şu şekildedir:

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE):

- ✓ **Aylık değişim:** %2,97
- ✓ **Yıllık değişim:** %49,38

Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-ÜFE):

- ✓ **Aylık değişim:** %1,37
- ✓ **Yıllık değişim:** %33,09

- ✓ **2024 yılı Ekim** ayında TÜFE % 2,88 oranında artmıştır. Ekim ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 0,80 puan azalarak % 48,58 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ % 4,33 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 1,03 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ % 14,32 oranında artan Giyim ve Ayakkabı grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,85 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ % 2,93 oranında artan Konut grubu fiyatları Ekim ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,48 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 11,56 puanla Konut, 11,28 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler ile 5,17 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir.
- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Ekim ayında % 2,79 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları % 3,77 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları % 1,95 oranında artmıştır.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı % 47,75 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı % 28,45, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise % 69,78 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 2,26 puan azalışla % 64,27 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yi-ÜFE Ekim ayında % 1,29 oranında artmış ve Yi-ÜFE yıllık artış oranı % 32,24 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Ekim ayında % 1,61 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı % 32,85 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Ekim ayında % 1,56 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı % 20,47 oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Ekim ayında % 1,52 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında % 31,79 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise Ekim ayında % 0,56 oranında düşmüştür. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında % 14,54 oranında artış kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

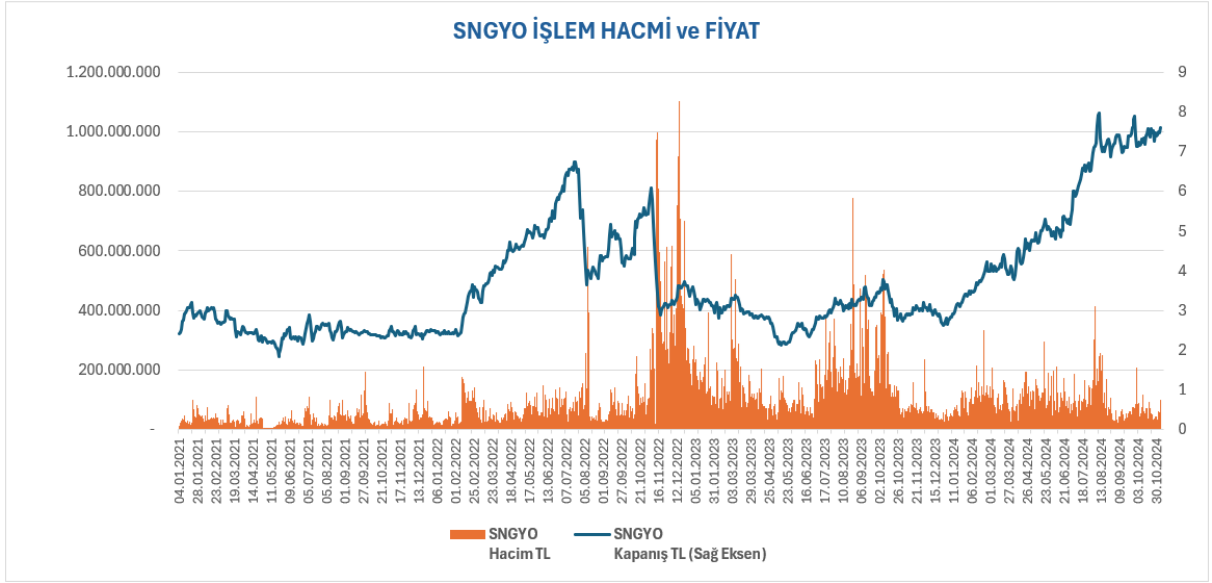
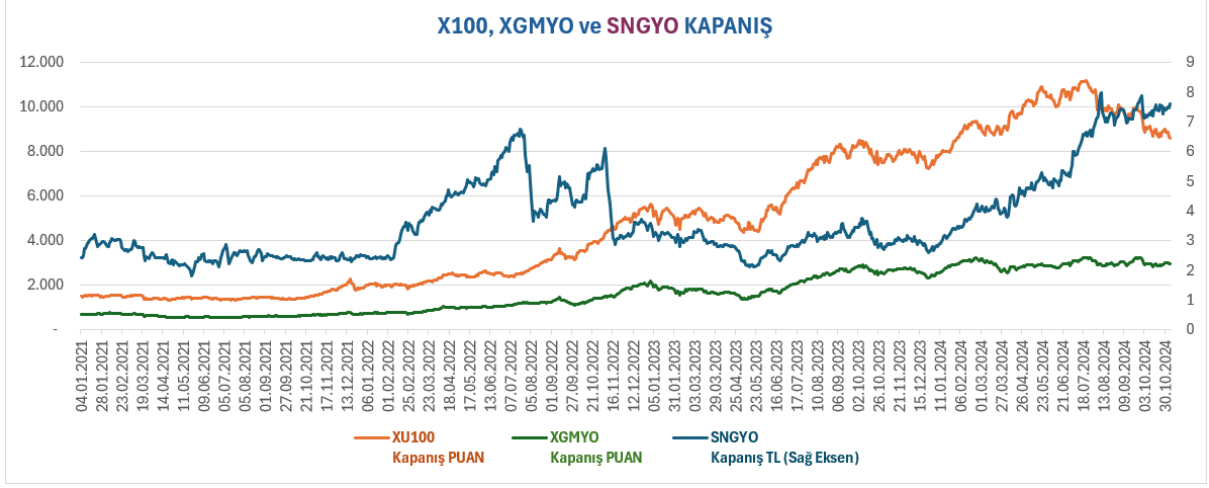
Finansal Tablo Özetleri

SİNPAŞ GYO A.Ş.	30.09.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	10.021.042.138	11.133.238.168
Duran Varlıklar	44.723.346.252	43.756.518.389
Toplam Varlıklar	54.744.388.390	54.889.756.557
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	4.110.242.145	2.343.766.058
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	11.754.435.780	14.445.089.606
Özkaynaklar	38.879.710.465	38.100.900.893
Toplam Kaynaklar	54.744.388.390	54.889.756.557
Net Dönem Karı	630.687.670	1.588.220.798
	1 Ocak – 30.09.2024	1 Ocak – 30.09.2023
Hasılat	2.570.116.703	1.891.736.092
Net Nakit Pozisyonu	121.451.144	731.925.665



HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

SNGYO hisse fiyatının **BİST 100 (XU100)** ve **BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO)** performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Bilgileri

BIST KODU: SNGYO

REUTERS KODU: SNGYO.IS

BLOOMBERG KODU: SNGYO.TI

Halka Arz Tarihi: 14-15 Haziran 2007

İlk İşlem Tarihi: 22.06.2007

Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 105.747.583 TL
(02.01.2024 – 30.09.2024 Dönemi)

Halka Açıklık Oranı: %54,21

29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri: 4.095.000.000 TL

30.09.2024 Tarihinde Piyasa Değeri: 11.835.000.000 TL

08.11.2024 Tarihinde Piyasa Değeri: 12.600.000.000 TL

Kurumsal Yatırımcı Oranı: %13,89 (11.11.2024)

Kurumsal Yatırımcı Oranı: %14,72 (30.09.2024)

29.12.2023 **F/K:** 0,6945

30.09.2024 **F/K:** 9,14 08.11.2024 **F/K:** 7,40

29.12.2023 **PD/DD:** 0,4222

30.09.2024 **PD/DD:** 0,39

08.11.2024 **PD/DD:** 0,39

Finansal Olmayan Riskler

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, sadece finansal performansımızı değil, aynı zamanda operasyonlarımızı etkileyebilecek finansal olmayan riskleri de titizlikle değerlendiriyoruz. Dikkate aldığımız başlıca finansal olmayan riskler ve bunlara karşı aldığımız önlemler aşağıda özetlenmiştir.

- **Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri**

- ✓ **İmar ve İnşaat Kanunları:** Gayrimenkul projelerimiz, imar ve inşaat mevzuatlarına tabidir. Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, projelerin planlanması ve uygulanmasında gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Bu riskleri yönetmek için, yasal uyum süreçlerimizi sürekli olarak güncelliyor ve ilgili kamu kurumlarıyla yakın işbirliği içinde çalışıyoruz.
- ✓ **Çevre Düzenlemeleri:** Çevre koruma ile ilgili artan düzenlemeler, projelerimizin planlanması ve uygulanmasında ek yükümlülükler getirebilir. Çevresel etki değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik stratejilerimizle bu riskleri minimize ediyoruz.

- **Çevresel Riskler**

- ✓ **İklim Değişikliği:** Artan doğal afetler, sel, kuraklık gibi çevresel riskler, projelerimizin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini etkileyebilir. Proje planlamalarımızda bu riskleri dikkate alarak gerekli önlemleri alıyoruz.
- ✓ **Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED):** Projelerimizin çevresel etkilerini minimize etmek için ÇED süreçlerini titizlikle yürütüyoruz.

- **Sosyal Riskler**

- ✓ **Toplumsal Kabul:** Projelerimizin yerel halk tarafından kabul görmemesi, protestolar veya hukuki itirazlarla sonuçlanabilir. Toplumsal kabulü artırmak için projelerimiz hakkında halkı bilgilendirici toplantılar düzenliyoruz ve katılımcı bir yaklaşım benimsiyoruz.
- ✓ **İş Gücü ve Çalışan Memnuniyeti:** Nitelikli iş gücü bulma ve çalışan memnuniyetini sağlama, iş gücü verimliliğini doğrudan etkiler. Çalışanlarımızın gelişimini desteklemek ve motivasyonlarını artırmak için eğitim programları ve kariyer gelişim fırsatları sunuyoruz.

- **Operasyonel Riskler**

- ✓ **Proje Yönetimi:** Zamanında teslimat, bütçe aşımı, tedarik zinciri problemleri gibi operasyonel riskler projelerimizin karlılığını ve itibarını etkileyebilir. Etkin proje yönetimi süreçlerimiz ve risk değerlendirme mekanizmalarımız ile bu riskleri minimize ediyoruz.
- ✓ **Teknolojik Riskler:** Dijital dönüşüm sürecinde yaşanabilecek teknik aksaklıklar, veri güvenliği ihlalleri gibi riskler operasyonlarımızı aksatabilir. Güçlü bir bilgi teknolojileri altyapısı ve siber güvenlik önlemleri ile bu riskleri yönetiyoruz.

- **Sürdürülebilirlik Riskleri**

- ✓ **ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetim) Performansı:** Sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk sağlanmadığında, yatırımcıların ilgisi azalabilir ve finansman kaynakları sınırlanabilir. Sürdürülebilirlik stratejilerimizi ve ESG performansımızı sürekli olarak iyileştiriyoruz.
- ✓ **Enerji Verimliliği:** Binalarımızın enerji verimliliğini artırmak için gerekli yatırımları yapıyor ve uzun vadeli tasarruf sağlıyoruz.

• Pazar ve Rekabet Riskleri

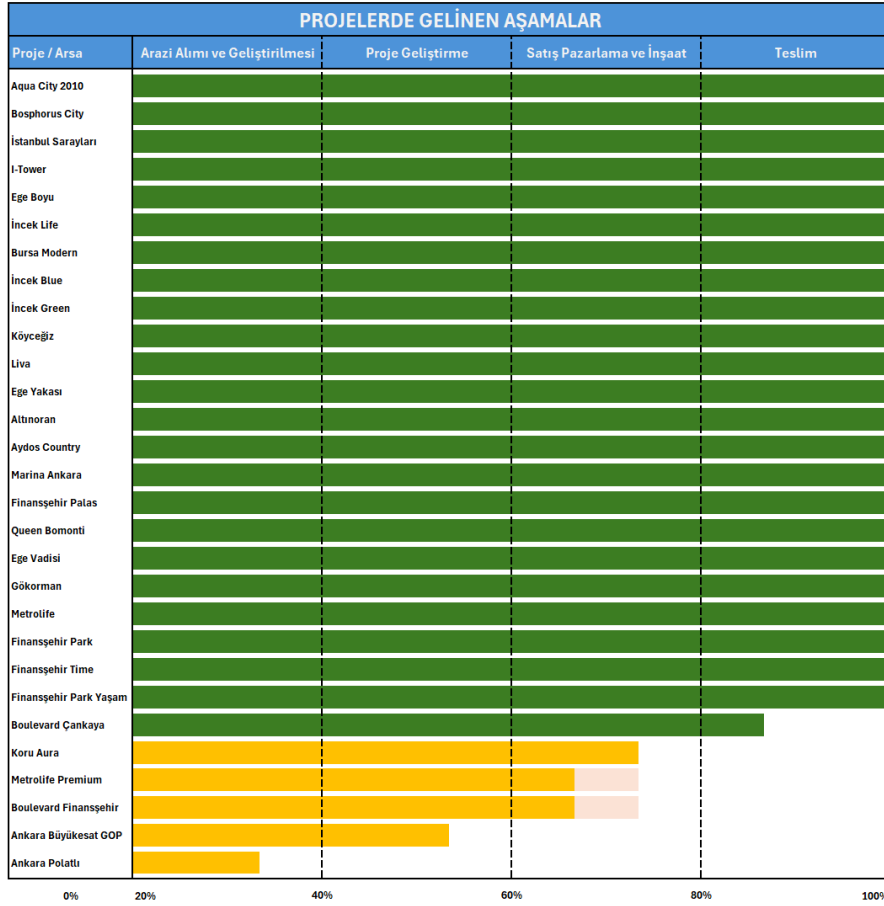
- ✓ **Pazar Talebi:** Ekonomik dalgalanmalar, müşteri taleplerindeki değişiklikler, demografik trendler gibi faktörler gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Pazar araştırmaları ve esnek stratejilerimiz ile bu riskleri yönetiyoruz.
- ✓ **Rekabet:** Sektördeki rekabetin artması, fiyatlandırma stratejilerini ve kar marjlarını etkileyebilir. Rekabet avantajımızı korumak için yenilikçi projeler geliştiriyor ve müşteri memnuniyetine odaklanıyoruz.

Bu unsurlar dikkate alındığında, şirketimizin finansal olmayan risklerini etkin bir şekilde yönetmesi, uzun vadeli başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu risklere karşı aldığımız önlemler ve stratejiler, faaliyetlerimizi daha güvenli ve sürdürülebilir kılmaktadır.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

PROJELERDE GELİNER AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. **30.06.2024** tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarla geline aşamalar aşağıda gösterilmektedir.



Koru Aura – %54'ü tamamlandı.
Boulevard Finansşehir – %34'ü tamamlandı.
Metrolife Premium – %31'i tamamlandı.
Paşaköy (Tabiat Villaları) – %2'si tamamlandı.



Queen Bomonti

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 1078 Adet
 - Ticari : 21 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 684 Adet
 - Ticari : 3 Adet
- **Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı : 32 Adet**
 - Konut : 29 Adet
 - Ticari : 3 Adet*

*Not: Ortak Ticari alanlar yazılmamıştır.



Bosphorus City

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 2792 Adet
 - Ticari : 33 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 2792 Adet
 - Ticari : 33 Adet
- **Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı : 8 Adet**
 - Konut : 6 Adet
 - Ticari : 2 Adet



Ege Yakası

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 554 Adet
 - Ticari : 12 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 554 Adet
 - Ticari : 12 Adet
- **Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı : 12 Adet**
 - Konut : 2 Adet
 - Ticari : 10 Adet



Bursa Modern

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 1466 Adet
 - Ticari : 39 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 1466 Adet
 - Ticari : 39 Adet
- **Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı : 43 Adet**
 - Konut : 4 Adet
 - Ticari : 39 Adet



İstanbul Sarayları

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 1206 Adet
 - Ticari : 38 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı**
 - Konut : 1206 Adet
 - Ticari : 38 Adet
- **Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı : 38 Adet**
 - Konut : 0 Adet
 - Ticari : 38 Adet



METROLİFE

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı – 624**
 - Konut : 554 Adet
 - Ticari : 70 Adet
- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı – 624**
 - Konut : 554 Adet
 - Ticari : 70 Adet
- **30.09.2024 itibarıyla Kalan Bağımsız Bölüm Sayısı – 47**
 - Konut : 3 Adet
 - Ticari : 44 Adet



AYDOS COUNTRY

- **Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı – 923**

- Konut : 900 Adet
- Ticari : 23 Adet

- **Sinpaş'a Ait Bağımsız Bölüm Sayısı – 923**

- Konut : 900 Adet
- Ticari : 23 Adet

30.09.2024 itibarıyla Kalan Stok Bağımsız Bölüm Sayısı: 11

- Konut : 1 Adet
- Ticari : 10 Adet

SİNPAŞ EĞE VADİSİ ÇANKAYA - ORAN



Proje Durumu



Üretim

% 100 Tamamlandı

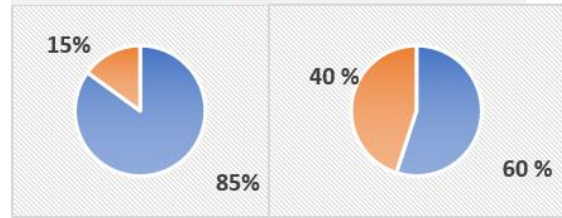
Satış

% 80 Tamamlandı
% 20 Devam ediyor

SİNPAŞ BOULEVARD ÇANKAYA



Proje Durumu



Üretim

% 85 Tamamlandı
% 15 Devam ediyor

Satış

% 60 Tamamlandı
% 40 Devam ediyor

SİNPAS
Marina Ankara



Proje Durumu



Üretim
% 100 Tamamlandı

Satış
% 98 Tamamlandı
% 2 Devam ediyor

SİNPAS
ALTIN ORAN
ÇANKAYA



Proje Durumu



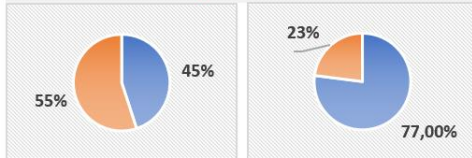
Üretim
% 100 Tamamlandı

Satış
% 98 Tamamlandı
% 2 Devam ediyor

SİNPAS
BOULEVARD
FİNANS ŞEHİR



Proje Durumu



Üretim
% 45 Tamamlandı
% 55 Devam ediyor

Satış
% 77 SATILDI
% 23 STOK

Stok: 26 Konut, 7 Ticari

SİNPAS
FINANS ŞEHİR
FİNANS MERKEZİ



Proje Durumu



Üretim
% 100

Satış
% 100

01.01.2024 – 30.09.2024 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adeti

Şirketimize ait projelerde **2024 yılının üçüncü çeyreği** itibarıyla **358** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

Proje	Teslim Adedi
Bosphoruscity Projesi	6
İstanbul Sarayları Projesi	1
Bursa Modern Projesi	3
Aydos Projesi	2
Queen Central Park Bomonti Projesi	22
Ege Vadisi Projesi	23
Gökorman Projesi	1
Ottomare Projesi	1
Altınoran Projesi	1
Marina Towers Projesi	1
Boulevard Çankaya	166
Sinpaş Oksijen Oran Projesi	83
Finansşehir Palace Projesi	5
Finansşehir Park Projesi	3
Finansşehir Time Projesi	5
Finansşehir Park Yaşam Projesi	35
Toplam Teslim Edilen Ünite Sayısı	358

SINPAŞ GYO KİRA PORTFÖYÜ 30.09.2024

Kira Gelir Türü	Proje Adı	Kira Geliri
Ticari Alan Kira Gelirleri	İstanbul Sarayları Projesi	2.165.152,13
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bursa Modern Projesi	3.866.631,93
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeboyu Projesi	1.675.771,54
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeyakası Projesi	818.461,50
Ticari Alan Kira Gelirleri	İnceklife Blue Rezidans Projesi	2.441.966,79
Ticari Alan Kira Gelirleri	I-Tower Projesi	9.268.552,18
Ticari Alan Kira Gelirleri	GOP Uğur Mumcu Mağazası	2.526.082,14
Ticari Alan Kira Gelirleri	Çorlu Asmalıpark Projesi	846.676,26
Ticari Alan Kira Gelirleri	Aydos Projesi	6.965.336,51
Ticari Alan Kira Gelirleri	Queen Central Park Bomonti Projesi	1.047.349,50
Ticari Alan Kira Gelirleri	Ege Vadisi Projesi	1.358.922,17
Ticari Alan Kira Gelirleri	Gökorman Projesi	383.799,51
Ticari Alan Kira Gelirleri	Metrolife Projesi	32.126.397,78
Ticari Alan Kira Gelirleri	Ottomare Projesi	2.915.979,29
Ticari Alan Kira Gelirleri	Altınoran Agora Çarşı Projesi	6.116.318,32
Ticari Alan Kira Gelirleri	Finansşehir Park Projesi	19.324,91
Ticari Alan Kira Gelirleri	Beykoz Kanlıca Projesi	310.393,35
Toplam Kira Geliri TL		74.853.115,81

YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin ana yatırım stratejisi gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik konut projeleri geliştirmektir. Geliştirilen konut projelerinde üretilen konutlar satılmakta ve elde edilen karlar yeni projelerde değerlendirilmeye devam edilmektedir.

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin beğenisini kazanabilmektedir.

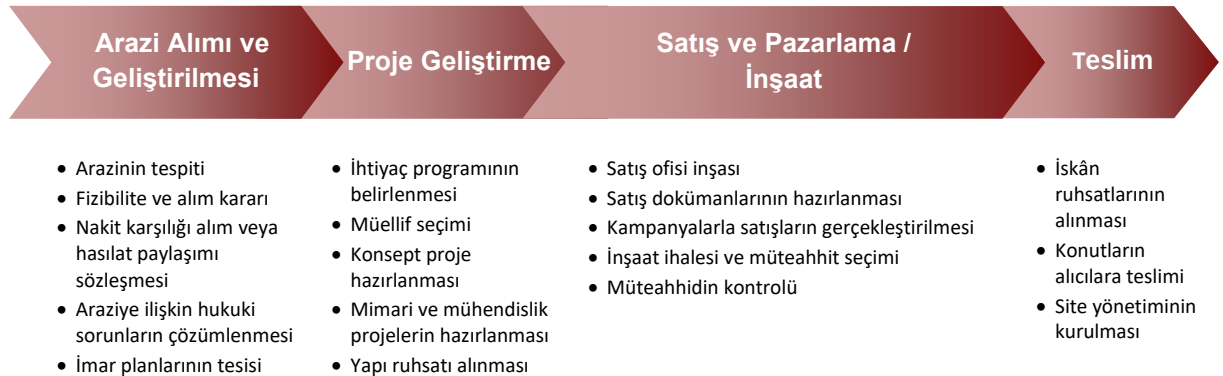
Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

2023 yılında sektördeki güçlü pozisyonumuzu koruyarak ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda ilerleyerek, yatırım stratejimizde belirlediğimiz ana başlıklara sadık kalmaya devam ettik. 2024 yılında enerji verimliliği yüksek, çevre dostu ve sürdürülebilir projelere odaklanmaya devam edeceğiz. Projelerimizde enerji tasarrufu sağlayacak yenilikçi çözümler geliştireceğiz. Portföyümüzü çeşitlendirmek ve riskleri minimize etmek amacıyla, farklı gayrimenkul segmentlerinde yatırımlar gerçekleştirdik. Konut, ofis ve ticari alanlar gibi çeşitli alanlarda projeler geliştirerek, portföyümüzü dengeli ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturduk. Şirketimiz, yüksek getiri potansiyeline sahip projelere öncelik vermektedir. 2023 yılında özellikle İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde katma değeri yüksek projelere odaklanarak, yatırımcılarımıza yüksek getiriler sunmayı başardık. Bu stratejimiz, piyasa koşullarına hızlı adaptasyon kabiliyetimizi artırmıştır.

Sinpaş GYO, güçlü finansal yapısını koruyarak, yatırımcılarına sürdürülebilir değer yaratmaya devam etti. 2023 yılında, likidite yönetimi, borçlanma stratejileri ve kârlılık odaklı projelerle, finansal performansımızı artırdık. Geleceğe dair umut ve güvenle bakarken, yatırım stratejimizdeki temel ilkelerden ödün vermeden, sürdürülebilir ve yenilikçi projelerle büyümeye devam edeceğiz. 2023 yılı, Sinpaş GYO için stratejik hedeflere ulaşılan ve geleceğe yönelik güçlü temellerin atıldığı bir yıl olmuştur. Önümüzdeki dönemlerde de benimsediğimiz bu stratejiler doğrultusunda, sürdürülebilir büyüme ve yüksek getiriler elde etmeyi amaçlamaktayız. Sinpaş GYO, yatırımcılarına güvenilir ve karlı yatırım fırsatları sunmaya devam ederken, sektördeki lider konumunu da pekiştirecektir.

PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Şirketimizin proje geliştirme süreci; arazinin alımı ve geliştirilmesi, proje geliştirme, satış ve pazarlama, inşaat ve teslim aşamalarından oluşmaktadır.



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi:

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilen arsalar sürekli olarak takip edilmektedir. Diğer yandan Şirketimize arsa sahipleri ve piyasada faaliyet gösteren emlak acentelerinden de önemli miktarda arsa teklifleri iletilmektedir. Arazi alımına karar verilirken yasal dokümanlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve idari mercilerle imar ve diğer hususlar kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir.

Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerlendirme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerlendirme şirketlerinden alınan değerlendirme raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhit ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

Proje Geliştirme:

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaatı ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

Satış ve Pazarlama / İnşaat:

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle inşaat süresine yayılan bir ödeme planı teklif edilmekte ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldırabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

Teslim:

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece sitede yaşam başlamaktadır.

PORTFÖYDEKİ ARSALARIN, BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ

Portföy / Proje	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri TL
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Reel	5.01.2024	153.848.100
BEYKOZ GÖZTEPE ARAZI	İstanbul	Varlık	8.01.2024	2.200.000.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Varlık	8.01.2024	35.230.000
EGE YAKASI	İstanbul	Varlık	8.01.2024	32.275.000
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 801 ADA 34 PARSEL ARSA	İstanbul	Varlık	8.01.2024	14.141.250
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI 800 ADA 5 PARSEL ARSA	İstanbul	Varlık	8.01.2024	25.487.250
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Varlık	8.01.2024	106.650.000
EGE BOYU	İstanbul	Varlık	8.01.2024	63.755.000
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Varlık	8.01.2024	266.420.000
I-TOWER	İstanbul	Varlık	8.01.2024	234.750.000
GÖKORMAN	İstanbul	Varlık	8.01.2024	55.860.000
ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Varlık	8.01.2024	70.020.000
METROLİFE	İstanbul	Reel	5.01.2024	1.476.080.400
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Reel	5.01.2024	15.675.000
ALTINORAN	Ankara	Reel	5.01.2024	980.561.200
İNCEK GREEN	Ankara	Reel	5.01.2024	25.118.000
MARINA TOWERS	Ankara	Reel	5.01.2024	288.311.580
PORTORAN	Ankara	Reel	5.01.2024	6.195.578.600
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Reel	5.01.2024	7.182.923.000
BOMONTİ QUEEN CENTRAL PARK	İstanbul	Reel	5.01.2024	833.794.453
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Reel	5.01.2024	720.726.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Reel	5.01.2024	48.742.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Reel	5.01.2024	97.110.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Reel	5.01.2024	1.585.200.000
EGE VADİSİ	Ankara	Reel	5.01.2024	2.663.313.000
POLATLI ARSA	Ankara	Reel	5.01.2024	350.000.000
BURSA MODERN	Bursa	Reel	5.01.2024	175.238.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Reel	5.01.2024	16.250.000
FİNANSKENT ARSALAR	İstanbul	Reel	5.01.2024	1.914.469.000
FİNANSKENT 2434 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Reel	5.01.2024	152.836.000
FİNANSŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Reel	5.01.2024	389.057.510
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Reel	5.01.2024	233.797.865
BEYKOZ KANLIÇA ARSALAR	İstanbul	Reel	5.01.2024	23.040.000
LİVA	İstanbul	Reel	5.01.2024	10.135.800
PAŞAKÖY ARSA	İstanbul	Reel	5.01.2024	184.548.127
OTTOMARE	İstanbul	Varlık	8.01.2024	116.840.000
SİNPAŞ OKSİJEN	Ankara	Reel	8.01.2024	957.325.500
FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM	İstanbul	Reel	5.01.2024	658.344.000
FİNANSKENT KORU AURA	İstanbul	Reel	5.01.2024	2.471.115.820

PROJELERİMİZ

Bursa Modern



Proje Tipi : Konut

Toplam Arsa Alanı : 232.000 m²

Toplam Ünite Sayısı : 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite

Toplam Satılabilir Alan : 214.150 m²

Konum : Demirtaş – BURSA

Bursa'nın uluslararası ödüllü ilk ve tek konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor.

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor. Bursa Modern, sakinlerine, 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m² gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanlarıyla sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunuyor. Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren Bursa Modern'de, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan bir festival meydanı var. 156 bin 856 m² 'lik bir arsa üzerine kurulan proje, European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje Ödülü'nün de sahibi.

Bursa Modern (Osmangazi – Bursa) projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmiştir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır.

Lagün



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 515 Konut – 2 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 182.786 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 137.017 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2009

Phuket adası Laguna bölgesinden ilham alarak İstanbul Sancaktepe’de 136 bin m2 alanda hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m²’den 749 m²’ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

Sinpaş GYO’nun Türkiye’de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması’nda 285 proje içinde “Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti” seçilmiştir.

Bosphorus City



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 2.825 Konut – 33 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 246.093 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 351.370 m ²
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi	: 2014

Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nı ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihî değerleri yeniden yorumlanmış; geleneksel mimari eşliğinde modern yaşam, bugünün koşullarına uyarlanmıştır.

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m² büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m² arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m²'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m²'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır. Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.

Aqua City 2010

Proje Tipi	: Konut		
Toplam Ünite Sayısı	: 1.118		
Toplam Arsa Alanı	: 56.293 m ²		
Toplam Satılabilir Alanı	: 121.668 m ²		
Konum	: İstanbul-Çekmeköy	Teslim Tarihi	: 2012

İstanbul, Çekmeköy’de geliştirilen Aqua City 2010’da evler isimlerini Likya, Karya ve Frigya Evleri gibi, Antik Çağ Anadolu’sunda kurulmuş ve yaşamlarını su kenarlarında sürdürmüş medeniyetlerden almaktadır. Modern bir yaşam için tasarlanan Aqua City 2010’da, her biri göl manzaralı, 56 metrekareden 288 metrekareye kadar 63 farklı daire seçeneği bulunmaktadır. Aqua City 2010’da tüm evlerin ana yaşam alanları yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakmaktadır.

İstanbul Sarayları



Proje Tipi	: Konut		
Toplam Ünite Sayısı	: 1.206 Konut – 15 Ticari Ünite		
Toplam Arsa Alanı	: 124.201 m ²		
Toplam Satılabilir Alan	: 173.211 m ²		
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece	Teslim Tarihi	: 2013

Sinpaş GYO’nun İstanbul Küçükçekmece’de geliştirdiği İstanbul Sarayları, şehre yüzyıllar boyu hükmeden İstanbul saraylarından ve çevresindeki semtlerden esinlenilerek modern mimariyle ve özel peyzaj anlayışı ile yeniden yorumlanmıştır.

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1’den 426 metrekare 6 +1’e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır. Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümler, gibi saraylar şehrine çağırın mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

LİVA

Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: Konut Sayısı: 875
Toplam Arsa Alanı	: 52 250 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 98.605,68 m ²
Konum	: Sultanbeyli – İstanbul
Teslim Tarihi	: 2015

Sultanbeyli’de 52 bin 6 m²’lik bir arazide yer alan, farklı konseptlerde adaları, sandal keyfi yapılabilen gölleri, şelaleleri, hobi akademisi, dinlenme terasları, kış bahçeleri, yüzme havuzu ve daha birçok sosyal donatıyı içinde barındıran Liva, toplamda 875 konuttan oluşuyor. 17 bin 600 metrekarelik yeşil alan 5000 m² doğal göletin yer aldığı projede birçok bitki ve ağaç barından rengarenk peyzajı ile doğanın en güzel renklerine ev sahipliği yapıyor.

Egeboyu



Proje Tipi	: Konut	Toplam Ünite Sayısı	: 672 + 31 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 40.548 m ²	Toplam Satılabilir Alan	: 75.430 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe	Teslim Tarihi	: 2014

Ege’nin doğal, mimari ve estetik güzelliklerini İstanbullularla buluşturan EgeBoy, kentten kopmadan tatil beldesi huzurunu arayanlar için eşsiz bir proje. Cumbalı taş evler, ahşap panjurlar, geniş balkonlar ve avlular, EgeBoy projesiyle İstanbullular için gerçeğe dönüşüyor.

İstanbul’un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe’de, Sinpaş GYO’nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoy projesi, Sinpaş GYO’nun özgün konsept anlayışının etkileyici bir ürünü olarak hayata geçti.

İncek Life



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 548 Konut – 1 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 146.347 m2
Toplam Satılabilir Alan	: 98.201 m2
Konum	: Ankara-İncek
Teslim Tarihi	: 2014

Ankara'yı yeni bir hayata taşıyan İncek Life projesi, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alarak tasarlandı. Mavisiyle hayatınıza dinginlik, yeşiliyle huzur getirecek bu özel proje; şehrin stresinden tamamen uzak, doğayla iç içe bir yaşam sunuyor.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve ayrıcalıklı sosyal yaşamı ile Ankara'nın en değerli projelerinden.

İncek Life projesine komşu park, sportif ve sosyal olanakları, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu yollarıyla her yaştan bireyin zevkine hitap ediyor.

Ege Yakası



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 554 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 41.844 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 66.799 m ²
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi	: 2016 – 2017

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Avrupa Yakası'nın parlayan yıldızı Atakent'te yükseliyor.

Cumbalı ve panjurlu sınırsız taş evleriyle, kış bahçeleriyle, geniş balkonlarıyla Ege mimarisinin modern mimariyle yorumlandığı Ege Yakası, 365 gün tatil tadında bir yaşam sunuyor. Egeli yemyeşil ağaçları, birbirinden renkli çiçekleriyle süslenmiş peyzajı ve Ege'ye dair şaşırtıcı pek çok özelliğiyle Ege Yakası butik bir proje olmasıyla da dikkat çekiyor.

Ege Yakası sakinleri, lavanta ve biberiye kokularının arasında gezinti yapabilecek, hobi bahçelerinde kendi meyve sebzelerini yetiştirebilecekler. Kısacası Ege Yakası, Ege'nin doya doya yaşanabileceği doğal bir yaşam sunuyor.

İncek Blue



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 225 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan	: 25.494 m ²
Konum	: Ankara / İncek
Teslim Tarihi	: 2016

İncek Life, bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara'nın kişilik sahibi özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanmıştır. 5 farklı tip blok ve 2 farklı tip villa seçeneğiyle Sinpaş GYO İncek Life, zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve zengin sosyal yaşamıyla Ankara'ya geleceği şimdiden sunuyor. Ankaralıların yoğun ilgisi ile hızla tükenen proje Ankara'nın en kıymetli noktasında, mavi ve yeşilin birleştiği yerde konumlanıyor.

İncek Green



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 140 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 8.456 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 18.063 m ²
Konum	: Ankara / İncek
Teslim Tarihi	: 2016

İncek Green, Sinpaş GYO'nun İncek Dünyası projelerinin en uç noktasında yer alıyor. Bu özel proje, Sinpaş'ın peyzaj ve su kullanımının en güzel örneklerinden biri.

İncek Green'in komşu parkında Sinpaş GYO'nun önemli uygulamalarından biri olan çeşitli yaş gruplarına göre düzenlenmiş ve çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri hem yaratıcı hem klasik çocuk oyun alanları yerleştirilmiş durumda.

Proje, Ankara evlerinin modern mimariyle yorumlanmasıyla karakteristik ve özgün bir atmosfere sahip.

Aydos Country



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 900 Konut – 23 Ticari Alan
Toplam Arsa Alanı	: 50.100 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 117.745 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: Mayıs 2017

İstanbul'da, Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocukların güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam var. Projede Aydos Ormanı'nın oksijeninden daha fazla yararlanılması için tasarlanan geniş balkonlar, istenildiğinde kış bahçesine dönüştürülebiliyor. Proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ile ön plana çıkıyor. Proje, European Property Awards Aydos Country- En İyi Web Sitesi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü, Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi ödülleri ile de sahip.

Köyceğiz

Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 291 konut
Toplam Arsa Alanı	: 26 bin m ²
Toplam Satılabilir Alan:	43.292,00 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2016

Köy yaşamının huzurundan esinlenerek tasarlanan Köyceğiz, 2500 m²'lik bir biyolojik gölet etrafında butik bir proje olarak geliştirildi. Doğal yaşam konsepti ile modern, şehirli yaşamın tüm olanaklarını sunan proje Sancaktepe'de 26 bin m² 'lik arazi üzerinde konumlandırılıyor. Toplamda 291 konuttan oluşan proje doğal yaşam konsepti, meyve bahçeleri ve orta kahvesi, az katlı mimarisi, sosyal alanları ve doğal atmosferi ile diğer projelerden ayrışıyor. Yaşamın başladığı projede çınar ağaçları, taş dokusu, kahvesi, çeşmesi, köy meydanı, mis kokulu meyve bahçeleri ile ev sahipleri güneyde yaşar gibi sunulan atmosferin tadını çıkartıyorlar.

Queen Bomonti



Proje Tipi	: Rezidans
Toplam Ünite Sayısı	: 684 Konut – 3 Ticari Alan (Sinpaş GYO payı)
Toplam Satılabilir Alan	: 63.213 m ² (Sinpaş GYO payı)
Konum	: İstanbul-Bomonti
Teslim Tarihi	: Temmuz 2019

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de konumlanan Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olarak öne çıkıyor. Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Şehrin tam kalbinde yeşillikler içinde güvenle yaşanabilecek benzersiz bir yaşam alanı sunan Queen Bomonti, şehir parkının içinde bulunan yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, streetball alanı, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekânıyla hem şehri hem doğayı doya doya yaşayabilme imkânı veriyor. Taçlı mimarisi, tamamı geniş balkonlu konutları, 48.katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım Crown Lounge ve Highlife temalı evleriyle dikkat çeken Queen Bomonti, benzersiz lokasyonu ile de yatırımcılarına avantaj sağlıyor.

15 bin 335 m² 'lik bir alanda bulunan projenin uluslararası alanda aldığı ödülleri ise şunlar: European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Konut Geliştirme, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Kule Mimarisi, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Central Park Bomonti- En İyi Web Sitesi.

Ege Vadisi



Proje Tipi	: Konut ve ticari		
Toplam Ünite Sayısı	: 899 Konut-30 Ticari Ünite		
Toplam Arsa Alanı	: 26.905 m ²	Toplam Satılabilir Alan	: 117.502 m ²
Konum	: Ankara / Çankaya-Oran	Teslim Tarihi	: Haziran 2019

Başkentin kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari üniteden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik barındıran proje, kokusu ve dokusuyla insana kendini yeniden doğmuş gibi hissettiren Ege peyzajı, Alaçatı Çarşısı, Ege kumsalları ve yılın 365 günü keyif sürülebilecek 4 mevsim plajı ile Ankara'da Ege yaşamı hayalini gerçeğe dönüştürüyor. Uluslararası European Property Awards'ta En İyi İç Dekorasyon ödülünde sahibi olan projenin prestijli binası Ege Rezidans'ın üst katında bulunan 180 metre yükseklikte Ankara'yı 360 derece göz alıcı bir manzarayla izleyebilme olanağı sunan Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcılarına da kazandırıyor.

Finansşehir Palas



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 404 Konut – 16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.587 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Kasım 2018

Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde bulunan Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan bölgede Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların hitap ediyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunan proje, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

Finansşehir Park



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 438 Konut – 6 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 17.058 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Haziran 2020

Finansşehir Park, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam tasarımıyla öne çıkıyor.

Finansşehir Park, konumundan özgün mimarisine, konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen, günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini, kusursuz çözümlerle karşılamak üzere tasarlanmış bir proje olarak yerini alıyor.

Proje sakinleri 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşarken, sporu günlük hayatında kolayca uygulayabilmek isteyenler için uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da bulunuyor.

Finansşehir Time



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.936 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Finansşehir Time, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Finansşehir Time, konumundan özgün mimarisine, üstün konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen ticari ünitelerine kadar günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini eksiksiz öngörerek, kusursuz çözümlerle müşterisinin ihtiyaçlarını karşılıyor. Finansşehir Time, rezidans kulesi ve üzerinde yer alan ikonik dev saati ile de Anadolu yakasının yeni simgelerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Finansşehir Time'da tüm detaylar titizlikle planlanarak müşterisine sunuluyor. Projede özgün tasarıma sahip 34 katlı kule, 342 konut, farklı tiplerde villa ve sınırlı sayıda ticari ünite yer alıyor ve 'konut', 'rezidans', 'villa', 'ofis' ve 'ticari alanlar' olmak üzere çok farklı ihtiyaçlara en iyi seçeneği sunuyor.

Finansşehir Time'lılar, 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşayacak. Uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da sporu site sakinlerinin günlük yaşamlarının ayrılmaz bir parçası haline getirecek.

Altınoran



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.936 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Altınoran, Sinpaş'ın 40 yılı aşkın tecrübesiyle hayata geçirdiği, Türkiye gayrimenkul sektörünün temalı en büyük yaşam projesi olarak dikkat çekiyor. Proje, sadece Ankara'yı değil tüm Türkiye'yi yeni bir yaşam konseptiyle tanıştırıyor ve bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan sosyal donatılarla yepyeni deneyimler kazandırıyor. Projede bulunan 2 bin 647 adet konutun tamamının yapımı bitmiş durumda ve hali hazırda 2 bin dairenin üzerinde doluluk mevcut. Altınoran'ın içerisinde bulunan Altınoran Çarşısı proje sakinlerinin tüm ihtiyaçların karşılanırken, Vadi manzarasında spor ve yüzme imkanı sağlayan Sports International, sporu yaşamın içine dahil ediyor. Altınoran'da bir konut projesine ilk kez karşımıza çıkan yılın 365 günü kayak yapmaya olanak sağlayan ve projenin içinden teleferikle inilen tek şehir içi kayak merkezi Snowland'e sadece site sakinleri değil tüm Ankaralılarından da yoğun ilgi görüyor. Altınoran Çarşısı'nın İmrahor Vadisi'ne bakan bölümünde yer alan Skywalk, 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzünde eşsiz bir yürüme deneyimi yaşatırken proje ziyaretinde bulunanların da fotoğraf çektiirmek için ilk uğradığı yer olma özelliğini de taşıyor. Bunların dışında hayatlarında spor ve maceraya yer veren Altınoranlılar Extreme Land ile metrelerce yükseklikteki ip parkurunda macera ve adrenalinin keyfini çıkarabiliyorlar.

Marina Ankara



Konut Sayısı	: 978 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 31.891 m ²
Konum	: Çankaya / Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

Marina Ankara sakinleri, Marina Ankara'nın ismini aldığı marinasında, iskelelerden küçük yelkenlilerle açılacak, kanolarla kürek çekebilecek, kıyı teraslarında oturup dinlenebilecek. Projenin kanyon bölgesi de şelaleleri, kumsalları, tropik adası, deniz feneri, çocuklar için su kaydıracağı, sis koyu, suyun üzerinden uzanan ahşap köprüsü ve gölüyle su alanlarıyla iç içe pek çok olanak sunuyor.

Marina Ankara'nın Eymir Gölü'ne bakan cephesinde yükselen Eymir Panorama, konumu bakımından Ankaralıları Eymir Gölü'nün yamacında yaşama ayrıcalığı sağlıyor. Eymir Panorama, her mevsim Başkent'e doğal güzellikleri ve özellikle kış aylarında kartpostalları aratmayan muhteşem manzarasıyla eşlik eden Eymir Gölü'ne en yakın konut projesi konumunda.

Gökorman İstanbul



Konut Sayısı	: 430 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 11.262 m ²
Konum	: Ümraniye / İstanbul

İstanbul Ümraniye’ de yükselen Gökorman, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye’nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Çekmeköy Ormanı manzaralı Gökorman, Türkiye’de ilk kez cepheye yansıyan özel mimarisiyle ormanın yeşilini, gökyüzünün mavisini yaşam alanına taşıyor ve özel geniş iç tasarımıyla tüm dairelere adeta villa da yaşar gibi müstakil yaşamın ferahlığını kazandırıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabileceğiniz, kışın bile bahar keyfi yaşayabileceğiniz “Şeffaf Odaları”, 4 mevsim renk değiştiren cephesi, zengin sosyal donatılarıyla misafirlerini farklı bir dünya da ağırlıyor.

Sağlıklı ve zinde bir yaşamı önemseyenler için projenin çok yakınında 10 bin metrekarelik yeşil park bulunuyor.

Metrolife



Konut Sayısı	: 245 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 18.962 m ²
Konum	: Sancaktepe / İstanbul

Sancaktepe'de birçok değerli projeyi hayata geçiren bölgenin aurasını şekillendiren Sinpaş, Metrolife projesiyle de bölgede yeni bir konsept sunuyor.

Projenin bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ve 11.000 m² çarşısı ile rahat bir yaşamın kapılarını açıyor. Geniş meydanlı çarşısındaki mağazaları, restoranları ve kafeleriyle misafirlerinin yaşamına zenginlik katarken, muhteşem peyzajı, geniş balkonları, bahçeli evlerin teras ve verandalarında da nefes almak imkanı veriyor.

Doğa ve şehir aksını bir arada sunmayı hedefleyen projede geniş teraslı ve bahçeli evleri, bisiklet parkuru, yürüyüş yolları, yemyeşil parkı, çarşısı ve meydanlar bulunuyor.

BİNA, PROJE ve ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLERİ

ÇANKAYA İNCEK LİFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310022

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Life ve İncek Blue Projelerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 153.848.100-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ GÖZTEPE MAHALLESİ BOSTAN NİTELİKLİ ARAZİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00340

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 2760 Ada 23 Parselde yer alan arazinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.200.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 03.01.2024 – 2023OZELP00348

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Bosphorus City Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 29.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 35.230.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00349

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Ege yakası Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 32.275.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00347 801 ADA 34 PARSEL

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.141.250-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAH ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00350 800 ADA 5 PARSEL

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 25.487.250-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00346

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstanbul Sarayları Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 106.650.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00344

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Ege Boyu Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 63.755.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00345

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 266.420.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00343

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Şişli İlçesi I-Tower Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 234.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00342

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel'de yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 55.860.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00340

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel'de bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 70.020.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310004

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.476.080.400-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310003

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe EA 14. Blok 3 No'lu dairenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.675.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310015

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 980.561.200-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310023

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Green Projesi'nde yer alan (3 Adet BBOUağımsız Bölüm) taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 25.118.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310016

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 288.311.580-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN BOULEVARD ÇANKAYA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310017

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Portoran Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 6.195.578.600-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜNEYPARK ARSALAR MÜHYE MAH. 9 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310019

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634,29635 ve 29900 Ada Üzerindeki Parseller üzerinde yer alan arsaların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.182.923.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTİ QUEENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310008

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller üzerinde yer alan taşınmaz ve arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 833.794.453-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024– SNP-2310018

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 ada 7 ve 8 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 29635 ada 7 ve 8 no.lu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 720.726.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ALACAATLI MAH. 6 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310026

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi üzerinde yer alan 6 adet parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 48.742.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET ARSA TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310024

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 Ada 2 Parsel 1 adet taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.585.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT (GOP) BİNA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310021

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 1 adet betonarme kargir iş yeri değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 97.110.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310020

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29355 Ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Ege Vadisi Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.663.313.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, SİNCAN (POLATLI) İLÇESİ, YENİDOĞAN MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310025

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Temelli/ Gazi Mahallesi 1 adet arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 350.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ SINPAŞ OKSİJEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2312097

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi Sinpaş Oksijen projesinde yer alan bağımsız bölümlerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 957.325.500-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310027

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Bursa Modern Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 175.238.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SINPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024– SNP-2310002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi I Blok, 2 No'lu Daire kaynaklanan hakların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.250.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAH. ARSALAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310009

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi'nde yer alan arsaların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.914.469.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SINPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310011

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 389.057.510-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR PARK YAŞAM PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310012

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 658.344.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSKENT KORU AURA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310013

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.471.115.820-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSKENT MAHALLESİ 2434 ADA 11 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310014

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 152.836-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SINPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024– SNP-2310010

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finansşehir Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 233.797.865-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, KANLICA MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310001

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 2 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.040.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024– SNP-2310007

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.135.800-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, PAŞAKÖY MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 05.01.2024 – SNP-2310005

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi'nde yer alan parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 184.548.127-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2024 – 2023OZELP00341

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel'de yer alan projenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV hariç 116.840.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

GENEL KURUL

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET

Şirketimizin **2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı**, açıklanan gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 4 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 13:00'da Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş, İstanbul adresinde yapılacaktır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 415. maddesinin 4. fıkrası uyarınca Genel Kurula katılıma ve oy kullanma hakkı pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamaz. Dolayısıyla Genel Kurula katılacak ortaklarımızın, paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Genel Kurullara şahsen ve fiziken katılacak ortaklarımızın kimlik göstermeleri gerekmektedir.

Toplantılara vekil vasıtası ile katılacak ortaklarımızın 3. kişiler lehine noterden düzenlettirecekleri aşağıda örneği bulunan vekâletnameyi, toplantı gününden önce Şirket Merkezine ulaştırmaları veya toplantıya katılacak vekilin kimlik bilgilerini toplantı gününden 1 (bir) gün öncesine kadar E-GKS'ye (Elektronik Genel Kurul Sistemi) kaydettirmeleri gerekmektedir. E-GKS üzerinden atanmış vekilin ayrıca fiziksel bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli olmayıp, E-GKS üzerinden atanan vekil Genel Kurul Toplantısına hem fiziken hem de E-GKS üzerinden katılabilir. Toplantıya vekâleten ve fiziken katılacak vekilin, ister noter onaylı vekâletname ile isterse E-GKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi zorunludur.

TTK'nın 1527. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, isteyen ortaklarımız Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısına şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden (1) bir gün öncesine kadar MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (E-GKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Genel Kurul toplantısına E-GKS üzerinden katılmak isteyenlerin ortaklık haklarını sorunsuz kullanabilmelerini teminen e-MKK Bilgi Portalına kaydolmaları ve E-GKS üzerinden Genel Kurula doğrudan katılım veya vekil atamak için güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca E-GKS üzerinden toplantıya katılacak vekillerin de güvenli elektronik imzaya sahip olmaları zorunludur. TTK'nın 1526. maddesi uyarınca tüzel kişi ortaklar adına E-GKS üzerinden yapılacak bildirimlerin tüzel kişi imza yetkilisince şirket namına kendi adlarına üretilen güvenli elektronik imza ile imzalanması gerekmektedir. Gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezinde, [Genel Kurul Bilgileri | Sinpaş GYO \(sinpasgyo.com\)](#) adresindeki Şirket internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (E-GKS) sayın pay sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Sayın pay sahiplerinin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ
4 Temmuz 2024 Perşembe – Saat: 13:00

1. Açılış, Toplantı Başkanlığının oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
2. 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulunun kar payı dağıtımı ile ilgili teklifinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerinin Genel Kurul onayına sunulması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakkının tespiti,
8. 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2024 yılı bağışları için üst sınır belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
10. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin Genel Kurula bilgi verilmesi,
12. Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen Bağımsız Denetim Şirketinin Genel Kurulun onayına sunulması,
13. 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan 155.567 TL tutarındaki idari para cezası ile ilgili olarak Genel Kurulun bilgilendirilmesi ve idari para cezasının sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda karar alınması,
14. Dilek ve öneriler, kapanış.

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 04 TEMMUZ 2024 TARİH,
SAAT 13:00'DA YAPILAN 2023 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 4 Temmuz 2024 tarihinde, saat 13:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 02/07/2024 tarih ve E-90726394-431.03-00098322773 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Huriye Aksoy gözetiminde toplandı.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 09.06.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpasgyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 11.06.2024 tarih ve 11101 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Burak Badur toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 1.500.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 1.500.000.000 adet paydan, 42.699.534,827 TL'lik sermayeye tekabül eden 42.699.534,827 adet payın asaleten, 742.675.191,876 TL'lik sermayeye tekabül eden 742.675.191,876 adet payın vekaleten 32.016.615 TL'lik sermayeye tekabül eden 32.016.615 adet payın tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 817.391.341,703 TL'lik sermayeye tekabül eden 817.391.341,703 adet payın temsil edildiği görülmüştür.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak YazmanlığınaT.C. Kimlik Numaralı Sn. Ayşegül Berrak Köten'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.
- 2) 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Hilmi Aydın İşbaşı söz aldı: Avni Çelik'e ait pay oranı hakkında soru sordu. Kap'ta görünen ve 2023 yılı faaliyet raporunda yer alan Avni Çelik'in pay oranının farklı görünmesinin sebebinin bir davaya konu olan pay adetinden kaynaklandığı belirtildi.
- 3) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulu'nun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirket'in projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması Şirket bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) 2023 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Seba Gacemer, Sayın Dursun Yaşar Çamurali, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 100.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz'e aylık net 10.000-TL, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 18.000-TL, huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.016.615 adet ret oyuna karşılık 785.374.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 8) 2023 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı 'Vakıf ve Derneklere Bağış' olmak üzere Şirket'in 2023 yılı içerisinde yaptığı aynı ve nakdi bağış ve yardımların toplamının 31.037.278,43 TL olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. 2024 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2023 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.316.615 adet ret oyuna karşılık 785.074.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

- 9) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 300.000 adet ret oyuna karşılık 817.091.341,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 12) 2024 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 5.100 adet ret oyuna karşılık 817.386.241,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 13) 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan 155.567-TL tutarındaki idari para cezasının, idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Söz konusu oylamada idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyeleri ile bunlarla ilişkili olan gerçek ve/veya tüzel kişiler oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 14) Dilek ve öneriler paylaşıldı. Yatırımcı Hilmi Aydın İşbaşar söz aldı ve önerilerde bulundu: Şirketin iskontolu olarak işlem gördüğünü ve piyasa değerinin olması gereken yerde olmadığını belirtti ve önümüzdeki dönemde hisse geri alım programının başlatılması üzerine öneride bulundu. Roadshowlara katılım sağlanması, kurumsal web sitesinin tasarısının yenilenmesi gerektiği konusunda önerilerde bulundu.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik söz alarak; öneriler için teşekkür etti. Döviz kurlarının artmasından kaynaklanan finansal borçların büyük ölçüde ödendiğini belirtti. Şirket olarak itibar sermayesinin önemine vurgu yaptı ve marka değerini korumak adına açıklamalarda bulundu. Hisse geri alım programının nakit akışlarını etkilememesi için şu an için öncelikler arasında yer olmadığını belirterek nedenlerini açıkladı. Devam eden ve gelecekteki projelere odaklanmak için nakit pozisyonunun önemine vurgu yaptı. Şirketin başarılarının devamı için çabaların devam edeceğini ve şirket faaliyetlerindeki titiz yönetimle ülke ekonomisine katkıda bulunacaklarını belirtti.

Gündemde görülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 13:53'te toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde 4 nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi.

04 Temmuz 2024 Perşembe.

Bakanlık Temsilcisi

Toplantı Başkanı

Oy Toplama Memuru

Tutanak Yazmanı

Huriye Aksoy

Murat Parmakçı

Kenan Evren Karakaya

Ayşegül Berrak Köten

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler: Yoktur.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: Yoktur.

Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler: Herhangi bir sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler: 2023 yılında şirketimize yönelik toplam 65 adet dava açılmış olup bu davaların çok büyük çoğunluğu İş Hukuku ve Tüketici Hukuku alanına ilişkindir. Bunların dışında ise ticari işlemlere bağlı olarak 15 dava daha kaydedilmiştir. Bu davalar, bir kısım tazminat ve alacak iddialarına dayanmaktadır. 2024 yılında; toplamda 53 adet dava açılmış olup bu davalar, bir kısım işçilik tazminat ve alacak iddialarına ilişkindir. Ancak belirtilen bu davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalarlardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından finansal tablolarda işçi davaları için **5.762.896 TL** karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 7.829.490 TL)

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- ✓ Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- ✓ Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- ✓ Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- ✓ **01.01.2024 – 30.09.2024** döneminde **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1)** herhangi bir değişiklik olmamıştır.

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 EYLÜL 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		10.021.042.138	11.133.238.168
Nakit ve Nakit Benzerleri		121.451.144	494.403.327
Ticari Alacaklar		751.182.873	1.168.071.566
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		527.525.522	104.657.226
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		223.657.351	1.063.414.340
Diğer Alacaklar		9.705.969	1.013.351.530
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.299.961	593.799.256
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4.406.008	419.552.274
Stoklar	3	6.468.757.776	6.918.028.618
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.884.105.494	1.036.244.346
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.873.016.478	1.025.199.887
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		11.089.016	11.044.459
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		104	2.667.808
Diğer Dönen Varlıklar		785.838.778	500.470.973
Ara Toplam		10.021.042.138	11.133.238.168
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		44.723.346.252	43.756.518.389
Ticari Alacaklar		-	33.966.453
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	494.638
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	33.471.815
Diğer Alacaklar		3.462.640	4.652.075
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.462.640	4.652.075
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	11.154.167.723	10.507.833.591
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		67.650.197	57.895.326
Kiralama Hakkı Varlıklar		42.163.608	36.667.458
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	33.393.220.377	33.050.144.270
Maddi Duran Varlıklar	4	56.355.226	59.447.644
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	5.824.586	5.910.996
Peşin Ödenmiş Giderler	3	501.895	576
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		54.744.388.390	54.889.756.557

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 EYLÜL 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.110.242.145	2.343.766.058
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.150.557.089	998.293.428
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.010.778.619	791.161.475
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		139.778.470	207.131.953
Ticari Borçlar		677.252.309	478.347.948
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		603.996.738	457.847.737
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		73.255.571	20.500.211
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		19.030.754	14.453.420
Diğer Borçlar		29.123.222	102.925.706
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.170.838	2.950.263
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		26.952.384	99.975.443
Ertelenmiş Gelirler		2.175.410.937	643.150.166
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		737.540.766	643.150.166
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.437.870.171	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		25.892.050	25.797.561
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		20.129.154	17.968.071
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	7.829.490
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		32.975.784	80.797.829
Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.754.435.780	14.445.089.606
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.821.106.927	3.894.502.248
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.476.895.701	3.361.064.135
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		344.211.226	533.438.113
Uzun Vadeli Karşılıklar		16.476.839	12.637.560
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		16.476.839	12.637.560
Diğer Borçlar		196.833.861	236.688.318
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		187.474.212	236.688.318
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		9.359.649	-
Ertelenmiş Gelirler	3	7.720.018.153	10.301.261.480
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		4.703.216.061	7.022.760.310
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		3.016.802.092	3.278.501.170
ÖZKAYNAKLAR		38.879.710.465	38.100.900.893
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		35.122.957.848	34.496.298.529
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermayedüzeltilmesi Olumlu Farkları		11.511.768.480	11.511.768.480
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(170.107.708)	(170.107.708)
Geri Alınmış Paylar (-)		(7.576.559)	(7.576.559)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.308.706.991	2.308.706.991
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(13.518.613)	(9.541.280)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(13.518.613)	(9.541.280)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.362.417.748	1.200.794.736
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		18.000.579.839	16.574.033.071
Net Dönem Karı / (Zararı)		630.687.670	1.588.220.798
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.756.752.617	3.604.602.364
TOPLAM KAYNAKLAR		54.744.388.390	54.889.756.557

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 EYLÜL 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30.09.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz- 30.09.2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	2.570.116.703	488.654.492	1.891.736.092	993.206.441
Satışların Maliyeti (-)	(1.872.721.537)	(339.653.428)	(844.883.506)	(201.008.790)
BRÜT KAR / (ZARAR)	697.395.166	149.001.064	1.046.852.586	792.197.651
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(446.155.809)	(247.655.624)	(441.462.803)	(133.003.869)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(284.472.928)	(78.898.034)	(193.555.756)	(50.749.127)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	709.475.202	533.508.932	643.662.430	83.363.237
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(84.644.848)	4.994.801	(222.217.418)	(35.268.394)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	591.596.783	360.951.139	833.279.039	656.539.498
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	9.974.227	(980.601)	(259.604)	57.836
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	601.571.010	359.970.538	833.019.435	656.597.334
Finansal Gelirler	6.123.805	3.386.925	12.347.161	6.658.930
Finansal Giderler (-)	(1.272.990.326)	(218.980.206)	(1.248.282.620)	(199.986.603)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	1.448.338.169	(409.066.204)	1.486.506.891	(89.060.221)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.083.590.867	374.209.440
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(12.502.041)	3.044.780
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(12.502.041)	3.044.780
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.071.088.826	377.254.220
DÖNEM KARI / (ZARARI)	783.042.658	(264.688.947)	1.071.088.826	377.254.220
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	152.354.988	(195.615.539)	16.236.494	(244.728.714)
Ana Ortaklık Payları	630.687.670	(69.073.408)	1.054.852.332	621.982.934
Pay Başına Kazanç	7			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	0,4205	(0,0460)	0,7032	0,4147
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(4.233.086)	214.713	(4.918.133)	3.014.082
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	778.809.572	(264.474.234)	1.066.170.693	380.268.302
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	152.099.235	(27.235.964)	16.159.021	(335.778.303)
Ana Ortaklık Payları	626.710.337	(237.238.270)	1.050.011.672	716.046.605

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 EYLÜL 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	911.624.437	3.091.067.360
Dönem Karı/zararı	783.042.658	1.071.088.826
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.013.724.420	(926.323.795)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.266.866.521	215.593.281
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	14.075.833	12.766.063
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	3.839.279	(13.934.505)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.839.279	(13.934.505)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(9.974.227)	980.601
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(261.082.986)	(1.141.729.235)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(883.992.897)	2.960.469.631
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	450.855.146	(1.745.788.560)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	198.904.361	65.932.661
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(197.063.290)	(1.112.396.039)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(848.362.467)	171.488.539
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(1.048.982.556)	5.146.446.532
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	560.655.909	434.786.498
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	912.774.181	3.105.234.662
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(1.149.744)	(14.167.302)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(353.972.527)	(309.023.024)
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişimlerinden		
Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	530.929.393
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(10.896.420)	(11.719.783)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	1.264.806
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	(343.076.107)	(829.497.440)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(800.106.322)	(2.339.779.717)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	802.198.904	7.497.964.682
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(335.438.705)	(9.622.151.118)
Ödenen faizler	(1.266.866.521)	(215.593.281)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(242.454.412)	442.264.619
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(130.497.771)	(358.777.208)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(372.952.183)	83.487.411
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	494.403.327	648.438.254
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	121.451.144	731.925.665



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş 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
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı		
1 Ocak 2024 (Dönem Başı)	1.500.000.000	11.511.768.480	(170.107.708)	(7.576.559)	2.308.706.991	(9.541.280)	1.200.794.736	16.574.033.071	1.588.220.798	34.496.298.529	3.604.602.364	38.100.900.893
Transferler	-	-	-	-	-	-	161.623.012	1.426.546.768	(1.588.220.798)	(51.018)	51.018	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.977.333)	-	-	630.687.670	626.710.337	152.099.235	778.809.572
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.977.333)	-	-	-	(3.977.333)	(255.753)	(4.233.086)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	630.687.670	630.687.670	152.354.988	783.042.658
30 Eylül 2024 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	11.511.768.480	(170.107.708)	(7.576.559)	2.308.706.991	(13.518.613)	1.362.417.748	18.000.579.839	630.687.670	35.122.957.848	3.756.752.617	38.879.710.465

Sınırlı Denetimden Geçmemiş 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
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı		
1 Ocak 2023 (Dönem Başı)	1.500.000.000	11.511.768.480	-	(7.576.559)	2.308.706.991	(10.768.448)	1.198.895.671	5.790.093.699	8.096.952.895	30.388.072.729	3.298.020.650	33.686.093.379
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.899.065	8.095.053.830	(8.096.952.895)	-	-	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	(216.183.611)	-	-	-	-	-	-	(216.183.611)	(157.124.777)	(373.308.388)
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	380.933	380.933
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı	-	-	-	-	-	67.922	(631.682)	160.379.540	-	159.815.780	1.034.846.511	1.194.662.291
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış	-	-	-	-	-	(4.840.660)	-	-	1.054.852.332	1.050.011.672	16.159.021	1.066.170.693
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(4.840.660)	-	-	-	(4.840.660)	(77.473)	(4.918.133)
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.054.852.332	16.236.494	1.071.088.826
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.054.852.332	1.054.852.332	16.236.494	1.071.088.826
30 Eylül 2023 (Dönem Sonu)	1.500.000.000	11.511.768.480	(216.183.611)	(7.576.559)	2.308.706.991	(15.541.186)	1.200.163.054	14.045.527.069	1.054.852.332	31.381.716.570	4.192.282.338	35.573.998.908

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	16.626.766	329.807.740
(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)	34.778.120.984	35.268.710.279
İştirakler	Md.24/(b)	6.889.113.986	6.879.359.115
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	4.399.658	5.065.305
Diğer Varlıklar		1.735.218.441	1.998.414.835
Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	43.423.479.835	44.481.357.274
Finansal Borçlar	Md.31	3.898.773.689	4.020.923.322
Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.765.088	33.723.440
Finansal Kiralama Borçları	Md.31	430.696.978	742.440.869
İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	20.132.781	14.569.717
Özkaynaklar	Md.31	34.905.139.844	34.564.248.051
Diğer Kaynaklar		4.144.971.455	5.105.451.875
Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	43.423.479.835	44.481.357.274

Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (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)	16.626.766	329.807.740
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)	2.639.564.828	2.450.846.346
Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
Gayrinakdi Krediler	Md.31	205.393.922	275.917.906
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)	-	295.014.991

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	80,09%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,90%	16,21%
(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	6,08%	5,51%
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	13,12%	14,72%
(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	0,04%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,66%

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN
YÖNETİM KURULUNUN;**

Karar Tarihi: 11 Kasım 2024

Karar Sayısı: 2024 / 18

**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ II, NO 14.1. SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ
GEREĞİNCE**

SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun **11 Kasım 2024** tarihli ve **2024 / 18** sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2024 – 30.09.2024** faaliyet dönemine ait “Finansal Tablolar ve Dipnotları”nın, “Faaliyet Raporu”nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Dr. A. Berrak Köten

Kenan Evren Karakaya

Dursun Yaşar Çamuralı

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik

Muhasebe Müdürü

Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı – CFO

Müdürü

Bu faaliyet raporu Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiştir. Şirketimizin **01.01.2024 – 30.09.2024** dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Darphane Dikilitaş Mah.
Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok.
Sinpaş Plaza No: 36 – 34349
Beşiktaş – İstanbul – Türkiye
Telefon: [+90 212 310 27 00](tel:+902123102700) PBX (5410)

Faks: +90 212 258 24 99

<http://www.sinpasgyo.com.tr>

investorrelations@sinpasgyo.com.tr

berrak.koten@sinpas.com.tr

