



SİNPAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.01.2026 – 30.06.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU





SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.06.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve Bağlı Ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "*Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi*"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Resul KAYA
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 18 Ağustos 2026

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
- ✓ İklim ve Risk 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
- ✓ 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
- ✓ Temel Finansal Bilgiler
- ✓ Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler
- ✓ Tamamlanmış Projelerimiz
- ✓ Genel Kurul Bilgileri
- ✓ Diğer Hususlar
- ✓ Karşılaştırmalı Finansal Tablolar
- ✓ Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	SINPAŞ 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 54 10 / (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	Focus Global Gayrimenkul 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 MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TÜM
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	4.000.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	20.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2026 – 30.06.2026 / İkinci 3 Aylık Bildirim

Bir Bakışta Sinpaş

- ✓ Toplam Proje Sayısı: **Sinpaş Grup Çatısı Altında 90 Proje / Sinpaş GYO 40 Proje**
- ✓ Tamamlanmış Proje Sayısı: **35**
- ✓ Devam Eden Proje Sayısı: **5**
- ✓ Toplam İstihdam / Direkt ve Dolaylı İstihdam: **Yaklaşık 3.500 Kişi**
- ✓ Sinpaş GYO'da: **404 Kişi**

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş Grubu, yarım asrı aşan deneyimiyle gayrimenkul sektöründe güven, kalite ve kurumsal itibar kavramlarının güçlü temsilcilerinden biri konumundadır. Bu köklü birikim ve kurumsal kültür, bugün Şirketimiz Sinpaş GYO'nun yürüttüğü tüm faaliyetlerde açık biçimde hissedilmekte; stratejik kararlarımızdan proje geliştirme yaklaşımımıza kadar her alanda sürdürülebilir değer üretiminin temelini oluşturmaktadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören Şirketimiz **Sinpaş GYO**, kuruluşundan bu yana benimsediğimiz disiplinli büyüme politikası ve şeffaf yönetim anlayışı ile hissedarlarımız, yatırımcılarımız ve iş ortaklarımız için uzun vadeli değer yaratmayı temel hedef olarak belirlemiştir. Güçlü özkaynak yapımız, etkin nakit akışı yönetimimiz ve riskleri dengeli şekilde yöneten portföy stratejimiz sayesinde faaliyetlerimizi istikrarlı bir şekilde sürdürmekteyiz. Bu kapsamda şirketimizin aktif büyüklüğü **30.06.2026** tarihi itibarıyla **104.711.556.720-TL** seviyesine ulaşmıştır. Portföyümüz, klasik kira getirili gayrimenkullere dayalı bir yapıdan ziyade ağırlıklı olarak **proje geliştirme odaklı** olup, **arsa geliştirme, konut üretimi ve proje bazlı değer yaratımı** Şirketimizin temel faaliyet modelini oluşturmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) modelinin gerektirdiği kurumsal yönetim ilkelerine tam uyum, kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin titizlikle yerine getirilmesi ve yatırımcı ilişkilerinin etkin biçimde yürütülmesi, sermaye piyasalarındaki güvenilir konumumuzu destekleyen başlıca unsurlardır. Şeffaf raporlama anlayışımız ve düzenli bilgilendirme politikamızla yatırımcı tabanımızı güçlendirirken, portföy değerimizi korumaya ve artırmaya yönelik stratejik adımlarımızı kararlılıkla sürdürmekteyiz.

Şehircilik alanındaki uzmanlığımızla yalnızca konut üretimine odaklanan bir geliştirici olmanın ötesinde, yatırım yaptığımız bölgelerin sosyo-ekonomik gelişimine katkı sağlayan bütüncül bir yaklaşım benimsemekteyiz. Proje geliştirme süreçlerimizde çevresel, sosyal ve ekonomik etkileri birlikte değerlendirmekte; altyapı, ulaşım, sosyal donatı ve yeşil alan planlaması gibi unsurları yaşam kalitesini artıracak şekilde ele almaktayız. Bu yaklaşım sayesinde yalnızca projelerimizde değil, projelerimizin bulunduğu çevrede de değer artışı ve sürdürülebilir kentsel gelişim yaratmaktayız.

Hayata geçirdiğimiz özgün konseptli projeler, konut sektöründe farklılaşma yaratarak sektör için referans niteliği taşımakta; tasarım, kalite ve marka değeri konularındaki güçlü konumumuzu pekiştirmektedir. Sinpaş Grubu'nun **52** yıllık bilgi birikimini modern şehircilik anlayışıyla birleştirerek arazi geliştirmeden mimari tasarıma, üretimden satış ve pazarlamaya kadar tüm değer zincirinde entegre bir yapı içinde faaliyet göstermekteyiz.

2026 yılında da sürdürülebilir büyüme, etkin portföy yönetimi ve yatırımcı değeri yaratma hedeflerimiz doğrultusunda faaliyetlerimizi sürdürmeyi, değişen piyasa koşullarına uyum sağlayan esnek stratejilerimiz ile gayrimenkul sektöründeki lider konumumuzu güçlendirmeyi amaçlamaktayız. Güçlü finansal yapımız, kurumsal yönetim standartlarına bağlılığımız ve uzun vadeli bakış açımız ile performansımızı artırarak tüm paydaşlarımız için kalıcı değer üretmeye devam edeceğiz.

- **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 veririz, her zaman farklı düşünerek yenilikçi çözümler üretiriz.
 - ✓ **Ekip Ruhu:** Başarıya ulaşmak için güçlü ekip ruhumuzla birlikte, ortak hedefler doğrultusunda iş birliği ve uyumu ön planda tutarız.
 - ✓ **Müşteri Odaklılık:** Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına duyarlı yaklaşımlarla, onların memnuniyetini en üst düzeyde tutmayı hedefleriz.
 - ✓ **Verimlilik ve İstikrar:** Kaynaklarımızı etkin kullanarak sektördeki istikrarımızı ve rekabet gücümüzü artırmayı amaçlarız.

TARİHÇE

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – Sinpaş GYO'nun 52 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 esinlenilen "**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 Boğazı'nın 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 vizyonu 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 "**EgeBoy**" 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 başlandı.
 - ✓ Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak “**Koru Aura**” projesinin ön satışlarına başlandı.
 - ✓ Sinpaş GYO bağlı ortaklığı **Kızılıbük 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 taçlandırdı.**
- ✓ Sinpaş GYO, Türkiye’de bir ilke imza atarak, **yeni nesil gayrimenkul edinim modeli olan “Paylı Gayrimenkul”**ü gerçekleştirdiği basın lansmanıya tanıttı.
- ✓ Sinpaş’ın 50. Yıla özel **45 Villa’dan oluşan**, lüksü ve doğayı bir arada yaşayabileceğiniz çok özel projesi **“Tabiat Villaları”** ön satışa başladı.
- ✓ Az katlı mimaride, yeşilin içinde, her nefeste doğal bir yaşam sunan ve Atakent-Halkalı’da bulunan **Saklı Koru Konakları** satışa çıkarıldı.
- ✓ Sinpaş, Hacettepe Üniversitesi’nin düzenlediği Kristal Geyik Ödül Töreni’nde **“Yılın En İyi İnşaat Firması”** ödülünü aldı.

• 2025

- ✓ Doğanın huzurunu, şehir yaşamının enerjisiyle harmanlayarak sakinlerine sadece bir konut değil, konfor, estetik ve sürdürülebilirlik ile **ayrıcıklı bir yaşam deneyimi sunan Koru Aura’nın teslimleri başladı.**
- ✓ Birlikte Daha **Sürdürülebilir** Bir Gelecek İnşa Ediyoruz. Sinpaş GYO olarak sürdürülebilirliği uzun vadeli değer yaratma yaklaşımımızın temel bir unsuru olarak görerek hazırladığımız **2024 GRI içerik endeksli Sürdürülebilirlik Raporumuz** yayınlandı. **Birlikte Daha Sürdürülebilir Bir Gelecek için Çalışıyoruz!**
- ✓ Marmaris’in en özel bölgelerinden biri olan İçmeler’de konumlanan ve devre mülk sistemiyle evinizin samimiyetini yeni nesil bir tatil anlayışıyla buluşturan **bağlı ortaklığımız Kızılıbük GYO’nun ilk projesi Sinpaş Kızılıbük Wellness Resort**, ilk misafirlerini ağırlamaya başlamıştır.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. **Mevcut durumda 20.000.000.000 TL** kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde **ödenmiş sermayesini 4.000.000.000 TL’ye** çıkarmıştır.

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye TL	Artış Miktarı TL	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye TL
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
9.12.2024	Bedelsiz	1.500.000.000	2.500.000.000	4.000.000.000

Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere 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 2020–2024 yılları için geçerli olan 4.000.000.000 TL tutarındaki mevcut **kayıtlı sermaye tavanının, 2025–2029** yılları için **20.000.000.000 TL** olarak artırılmasına yönelik olarak esas sözleşmemizin **“Sermaye ve Paylar”** başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişiklik, Şirketimizin **14 Ağustos 2025** Perşembe günü saat 13:00’te gerçekleştirilen **2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında kabul edilmiştir.** Şirketimizin **14 Ağustos 2025 Perşembe** günü saat 13:00’te, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş/İstanbul adresinde yapılan **2024 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında** alınan kararlar, **İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü** tarafından **22.08.2025 tarihinde tescil edilmiş** olup, **11399 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde** yayımlanmıştır.

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
AVNİ ÇELİK	1.309.800.566,174	32,75	32,75
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	398.375.135,859	9,96	9,96
DİĞER	2.291.824.297,97	57,29	57,29
TOPLAM	4.000.000.000	100	100

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 **30.06.2026** tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20	1.200.000.000-TL
Sinpaş CO	100	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	15,24	105.000.000-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 **14 Ağustos 2025** tarihinde gerçekleştirilen **2024** 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	14.08.2028
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	14.08.2028
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	14.08.2028
Dursun Yaşar Çamurali	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	14.08.2028
Akif Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	14.08.2028

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Erman Çete**'nin **30.06.2026** tarihinde görevinden ayrılması nedeniyle boşalan üyelik için, Yönetim Kurulunun 29.07.2026 tarihli kararıyla **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan** bağımsız yönetim kurulu üye adayı olarak belirlenmiş ve aynı tarihte Sermaye Piyasası Kuruluna uygun görüş başvurusunda bulunulmuştur. SPK'nın olumsuz görüş bildirmemesi halinde adayın, TTK'nın 363'üncü maddesi uyarınca selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere atanması ve yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulması öngörülmektedir.

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 Müttevelli 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 ayrıca 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. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



19 Mayıs 1958'de Amasya'nın Merzifon ilçesine bağlı Aksungur köyünde doğdu. Samsun Yüksek İslam Enstitüsünü bitirdikten sonra Milli Eğitim Bakanlığında şube müdürü, İstanbul Büyükşehir Belediyesinde Personel Eğitim Daire Başkanı, Başbakanlık Personel ve Prensipler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak çalıştı. Adalet ve Kalkınma Partisi (AKP)'nin kurucuları arasında yer aldı. İlki 3 Kasım 2002 genel seçimlerinde olmak üzere 21., 22. ve 23. dönemlerde Adalet ve Kalkınma Partisi listesinden Amasya Milletvekili seçilerek parlamentoya girdi. Adalet ve Kalkınma Partisi Genel Başkan Yardımcılığı ve Danışmanı olarak görev yaptı. İngilizce bilen Gülle, evli ve 4 çocuk babasıdır.

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

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 ticarî 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.

Akif Gülle

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 Haziran 2026** döneminde **12** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, dönem içerisinde gerçekleştirilen toplantılara yüksek düzeyde katılım sağlamış olup, toplantılara iştirak oranı **%85** olarak gerçekleşmiştir.

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	Üyeler
Kurumsal Yönetim Komitesi	Akif Gülle	Dr. A. Berrak Köten
Denetim Komitesi	-	Akif Gülle
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Akif Gülle
Sürdürülebilirlik Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamurali, Kenan Evren Karakaya, Dr. A. Berrak Köten
İklim ve Risk Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamurali, Mehmet Yavaş, Kenan Evren Karakaya, Ayşe Özgün, Dr. A. Berrak Köten

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 **Akif Gülle**, komite üyesi ise **Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü** Sayın **Dr. Ayşegül Berrak Köten**'dir.

Yönetim Kurulumuzun **28.11.2025** tarihli **2025/31** sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Akif Gülle**'nin Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Erman Çete**'nin 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, Kredi Derecelendirme Lisansı ve MASAK Uyum Görevlisi 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 Usul ve Esasları [yatırımcı ilişkileri web sayfamızda](#) yer almaktadır.

01.01.2026 – 30.06.2026 Dönemi Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **Yatırımcı İlişkileri Birimi**, 01.01.2026 – 30.06.2026 döneminde faaliyetlerini; başta **6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu**, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) düzenlemeleri, **II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği**, **II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği**, **II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği**, ilgili diğer sermaye piyasası mevzuatı ile Şirketimizin tabi olduğu kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde; **şeffaflık, hesap verebilirlik, sorumluluk ve adillik** ilkelerini esas alarak yürütmüştür. **Mali İşler Departmanı bünyesinde faaliyet gösteren Yatırımcı İlişkileri Biriminin** temel amacı; pay sahipleri, yatırımcılar, analistler, sermaye piyasası katılımcıları ve diğer ilgili sosyal paydaşlar ile Şirket arasındaki iletişimin etkin, düzenli, tutarlı ve güvenilir bir şekilde yürütülmesini sağlamak; pay sahiplerinin Şirketin faaliyetleri, finansal durumu, stratejileri ve kamuya açıklanan diğer hususlar hakkında **zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir ve kolay erişilebilir bilgiye ulaşmalarına** katkıda bulunmak ve pay sahipliği haklarının etkin şekilde kullanılmasını desteklemektir.

Bu kapsamda, raporlama dönemi içerisinde pay sahipleri ve yatırımcılardan **telefon, e-posta ve diğer iletişim kanalları aracılığıyla** Yatırımcı İlişkileri Birimine iletilen bilgi, görüş ve değerlendirme talepleri titizlikle ele alınmıştır. **Ticari sır niteliğindeki bilgiler ile kamuya açıklanmamış içsel bilgiler saklı kalmak ve sermaye piyasası mevzuatındaki eşit işlem ilkesi gözetilmek kaydıyla**, söz konusu taleplerin zamanında, doğru, açık ve kapsamlı şekilde yanıtlanmasına özen gösterilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinin yanı sıra **SPK, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve diğer düzenleyici, denetleyici ve ilgili kurum ve kuruluşlarla** Şirketin sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülükleri kapsamında gerekli iletişim ve koordinasyon süreçlerinin yürütülmesine katkı sağlamıştır. İlgili kurum ve kuruluşlardan Şirkete yöneltilen bilgi ve belge taleplerinin değerlendirilmesi, gerekli şirket içi koordinasyonun sağlanması ve ilgili birimlerle birlikte mevzuata uygun şekilde cevaplandırılmasına yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Dönem içerisinde, **Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”) üzerinden yapılması gereken bildirimlerin** ilgili mevzuatta öngörülen süre, kapsam ve esaslara uygun şekilde hazırlanması ve kamuya duyurulmasına ilişkin süreçler takip edilmiş; özel durum açıklamaları, finansal raporlamalar, faaliyet raporları, kurumsal yönetim kapsamındaki bildirimler ve Şirketin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesindeki diğer kamuyu aydınlatma yükümlülüklerinin yerine getirilmesine yönelik çalışmalar ilgili birimlerle koordinasyon içerisinde yürütülmüştür. Şirketin **finansal tabloları, dipnotları ve faaliyet raporlarının hazırlanması ve kamuya açıklanması süreçlerinde** Mali İşler birimleri, bağımsız denetim kuruluşu ve ilgili diğer birimlerle gerekli koordinasyon sağlanmış; finansal raporların SPK'nın finansal raporlamaya ilişkin düzenlemeleri ve ilgili Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde hazırlanması, bağımsız denetim süreçlerinin tamamlanması, Yönetim Kurulunun onayına sunulması ve mevzuatta öngörülen süreler içerisinde KAP aracılığıyla kamuya açıklanmasına ilişkin süreçler takip edilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından ayrıca, Şirketin **Genel Kurul toplantılarına ilişkin hazırlık ve organizasyon süreçleri** ilgili şirket birimleriyle koordineli olarak yürütülmüştür. Bu kapsamda; Genel Kurul gündeminin ve bilgilendirme dokümanlarının hazırlanması, pay sahiplerinin incelemesine sunulması gereken bilgi ve belgelerin mevzuatta öngörülen süre ve yöntemlerle erişime açılması, KAP ve **Elektronik Genel Kurul Sistemi (“e-GKS”)** üzerinden yapılması gereken işlemlerin gerçekleştirilmesi, pay sahiplerinin Genel Kurula katılım ve bilgi alma haklarının etkin şekilde kullanılmasının sağlanması ile toplantı öncesi ve sonrasındaki bildirim, tescil ve ilan süreçlerinin takibine yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiştir. Aynı zamanda, **Kurumsal Yönetim Tebliği ve Kurumsal Yönetim İlkeleri** kapsamında Yatırımcı İlişkileri Biriminin sorumluluk alanına giren hususlar takip edilmiş; pay sahiplerinin haklarının korunması ve kullanılmasının kolaylaştırılması, kamuyu aydınlatma ve şeffaflık uygulamalarının geliştirilmesi, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerinin etkinliğinin artırılması ve kurumsal yönetim uygulamalarının mevzuata uyumunun sürdürülmesine yönelik çalışmalar yürütülmüştür.

Şirketin yatırımcı ilişkileri internet sayfasında yer alması gereken bilgi ve belgelerin **güncel, doğru, eksiksiz ve erişilebilir tutulmasına** yönelik çalışmalar gerçekleştirilmiş; finansal raporlar, faaliyet raporları, özel durum açıklamaları, Genel Kurul dokümanları, kurumsal yönetim bilgileri ve yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek kamuya açıklanmış diğer bilgi ve belgelerin yatırımcıların erişimine sunulması sağlanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Birimi ayrıca, Şirketin ilgili **sosyal paydaşlarıyla iletişim ve bilgi paylaşımı süreçlerine** katkıda bulunmuş; Şirket hakkında kamuya açıklanmış bilgilerin yatırımcılar ve diğer sermaye piyasası paydaşları tarafından doğru ve bütüncül şekilde değerlendirilmesini desteklemeye yönelik çalışmalar yürütmüştür. Bu süreçlerde kamuyu aydınlatma yükümlülükleri, bilgiye erişimde eşitlik ilkesi ve sermaye piyasası mevzuatının içsel bilgi ve özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin hükümleri gözetilmiştir.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri Birimi, **01.01.2026 – 30.06.2026 döneminde** pay sahipleri ve yatırımcılarla ilişkilerin yürütülmesi, düzenleyici ve denetleyici kurumlarla iletişim ve koordinasyonun sağlanması, Genel Kurul süreçlerinin yürütülmesi, finansal raporlama ve kamuyu aydınlatma süreçlerinin takibi, KAP bildirimlerinin gerçekleştirilmesi, kurumsal yönetim uygulamalarının desteklenmesi ve yatırımcı ilişkileri internet sayfasının güncelliğinin sağlanması başta olmak üzere görev alanına giren faaliyetlerini **sermaye piyasası mevzuatı, Şirket esas sözleşmesi ve ilgili iç düzenlemeler çerçevesinde** dönem boyunca etkin ve düzenli şekilde sürdürmüştür.

2026 yılı 2. 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 hazırlıklarının yapılarak ilgili bilgilendirme dokümanlarının KAP'ta ve **yatırımcı ilişkileri** web sayfasında kamuya açıklanması,
- ✓ Aracı kurumların ve portföy yönetim şirketlerinin yetkilileri ile toplantıların gerçekleştirilmesi,
- ✓ Yatırımcı sunumunun hazırlanması ve KAP'da duyurularak web sitesine yüklenmesi.
- ✓ **Sürdürülebilirlik** yaklaşımını ve performansını paydaşlarla şeffaf bir şekilde paylaşmak için Küresel Raporlama İnisiyatifine (**Global Reporting Initiative – GRI**) ve **Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına** (TSRS 1 ve 2) uygun **"Sinpaş GYO 2025 Sürdürülebilirlik Raporu"** ve **CDP (Carbon Disclosure Project)** Corporate Questionnaire raporu hazırlanması için tüm çalışmaların yürütülmesi.

Yürütülen tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında detaylı bilgiye erişmesi sağlanmıştır. Çeşitli mecralardan Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan 100'den 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 – **5410** **Faks:** +90 212 258 24 99
Web: <http://www.sinpasgyo.com.tr> **E-mail:** investorrelations@sinpasgyo.com.tr

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Denetimden Sorumlu Komitenin Çalışma Usul ve Esasları [yatırımcı ilişkileri web sayfamızda](#) yer almaktadır. Denetim Komitesi üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Akif Gülle**'dir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Riskin Erken Saptanması Komitesinin Çalışma Usul ve Esasları [yatırımcı ilişkileri web sayfamızda](#) yer almaktadır. Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komitesi üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Akif Gülle**'dir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Erman Çete**'nin 30.06.2026 tarihinde görevinden ayrılması nedeniyle boşalan üyelik için, Yönetim Kurulunun 29.07.2026 tarihli kararıyla **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan** bağımsız yönetim kurulu üye adayı olarak belirlenmiş ve aynı tarihte Sermaye Piyasası Kuruluna uygun görüş başvurusunda bulunulmuştur. SPK'nın olumsuz görüş bildirmemesi halinde adayın, TTK'nın 363'üncü maddesi uyarınca selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere atanması ve yapılacak ilk Genel Kurulun onayına sunulması öngörülmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın **Ahmet Çelik** Komite Başkanıdır. Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Mahmut Sefa Çelik**, Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Seba Gacemer**, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) **Dursun Yaşar Çamurali**, Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkan Yardımcısı **Kenan Evren Karakaya** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü **Dr. A. Berrak Köten** komite üyesidir.

Sürdürülebilirlik Komitesinin Çalışma Usul ve Esasları [yatırımcı ilişkileri web sayfamızda](#) yer almaktadır.

İKLİM VE RİSK KOMİTESİ ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI

İklim ve Risk Komitesi Üyeleri

Ahmet Çelik – Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili – İklim ve Risk Komitesi Başkanı

Seba Gacemer – Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür – Üye

Mahmut Sefa Çelik – Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi / Genel Müdür – Üye

Dursun Yaşar Çamurali – Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) – Üye

Mehmet Yavaş – Üretim Grup Başkanı – Üye

Ayşe Özgün – Proje Yönetim Genel Müdür Yardımcısı – Üye

Kenan Evren Karakaya – Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkan Yardımcısı – Üye

Dr. A. Berrak Köten – Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü – Üye ve Genel Koordinatör

İklim ve Risk Komitesinin Çalışma Usul ve Esasları [yatırımcı ilişkileri web sayfamızda](#) yer almaktadır.

SINPAŞ GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Raporlama Yaklaşımı: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak sürdürülebilirlik yaklaşımımızı çevresel, sosyal ve yönetim (Environmental, Social, Governance – **ESG**) ilkeleri doğrultusunda bütüncül bir bakış açısıyla ele almaktayız. Şirketimiz faaliyetlerini yalnızca finansal performans göstergeleri ile değil, aynı zamanda çevresel etkiler, toplumsal fayda ve kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde uzun vadeli değer yaratma anlayışıyla yürütmektedir. Bu yaklaşım doğrultusunda sürdürülebilirlik yönetimi, şirketimizin stratejik karar alma süreçlerine entegre edilmekte ve paydaş beklentileri doğrultusunda sürekli olarak geliştirilmektedir.

2024 yılı itibarıyla şirketimiz sürdürülebilirlik performansının ulusal ve uluslararası raporlama standartlarıyla uyumlu şekilde ölçülmesi ve açıklanmasına yönelik çalışmalar başlatmıştır. Bu kapsamda **Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS 1 ve TSRS 2)** ile uyumlu raporlama altyapısı oluşturulmakta olup, **Küresel Raporlama Girişimi (GRI Standards)** ve **CDP (Carbon Disclosure Project)** çerçevesinde veri toplama ve raporlama süreçleri yürütülmektedir. Bu çalışmalar kapsamında şirketimizin sürdürülebilirlik performansının sistematik biçimde ölçülmesi ve paydaşlarımızla şeffaf bir şekilde paylaşılması hedeflenmektedir. İlgili raporlama süreçleri devam etmekte olup henüz tamamlanmamıştır. İklim değişikliği ile mücadele kapsamında Sinpaş GYO, faaliyetlerinden kaynaklanan sera gazı emisyonlarının ölçülmesine ve yönetilmesine yönelik çalışmalar başlatmıştır. 31 Aralık 2025 itibarıyla **GHG Protocol metodolojisi** esas alınarak şirketimizin sera gazı emisyon envanterinin oluşturulmasına yönelik veri toplama ve hesaplama süreçleri yürütülmektedir. Bu kapsamda **Kapsam 1** (doğrudan emisyonlar), **Kapsam 2** (satın alınan enerji kaynaklı dolaylı emisyonlar) ve **Kapsam 3** (değer zinciri kaynaklı diğer dolaylı emisyonlar) kategorilerinde karbon emisyonlarının ölçülmesine yönelik çalışmalar yatırımcı ilişkileri web sayfamızda sürdürülebilirlik sekmesinde **Sera Gazı Envanter Raporları | Sinpaş GYO** linkinde yer almaktadır. Bu çalışmalar şirketimizin karbon ayak izinin ölçülmesi, iklim risklerinin değerlendirilmesi ve ilerleyen dönemlerde bilim temelli emisyon azaltım hedeflerinin belirlenmesi açısından önemli bir temel oluşturmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM BEYANI

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 sağlamakta 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.

[Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO](#)

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) çerçevesinde hazırlanan ve PKF Aday Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı güvence denetimine tabi tutularak denetim görüşü rapor içerisinde yer alan, Şirketimizin **01.01.2025 – 31.12.2025** hesap dönemine ait **2025 Yılı TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporu** yatırımcılarımızın ve kamuoyunun bilgisine **KAP** bildiriminde sunulmuştur.

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

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 Kurulunun 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/1570508> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1570541> bağlantılarından da ulaşılabilir.

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.

Şirketimizin Etik Kurallarına yatırımcı ilişkileri web sayfasında yer verilmiştir: [Etik Kurallar](#) | [Sinpaş GYO Etik Hattı](#) | [Sinpaş GYO](#)

BİLGİLENDİRME POLİTİKASI

Şirketimizin [Bilgilendirme Politikası](#) | [Sinpaş GYO](#) yatırımcı ilişkileri internet sitesinde [Politikalarımız](#) başlığı altında kamuya açıklanmıştır.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Genel Esaslar

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Kar Dağıtım Esasları

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır. Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket'in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir. Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Şirketimizin [Kar Dağıtım Politikası](#) | [Sinpaş GYO](#) yatırımcı ilişkileri internet sitesinde [Politikalarımız](#) başlığı altında kamuya açıklanmıştır.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin [Bağış ve Yardım Politikası](#) | Sinpaş GYO yatırımcı ilişkileri web sayfamızda [Politikalarımız](#) başlığı altında kamuya açıklanmıştır.

- ✓ Şirketin 01.01.2026 – 30.06.2026 dönemi içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: 2.920.000,00 TL

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.

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
Mali İşler Grup Başkan Yardımcısı	Kenan Evren Karakaya	25	01.03.2025	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı (Mali İşler)	Mehmet Köşek	30	01.03.2025	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı (Satış)	Özkan Öztürk	23	9.01.2001	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı (Projeler Yönetimi)	Ayşe Özgün	19	24.05.2005	Devam ediyor

İNSAN KAYNAKLARI

Şirketimizde **30.06.2026** tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında direkt ve dolaylı istihdam çerçevesinde toplam çalışan sayısı **yaklaşık 3500** kişidir. Şirketimizin, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak **30 Haziran 2026** tarihi itibarıyla **konsolide** personel sayısı **404** 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.

SİNPAŞ GYO Genel Merkez Personel Sayısı

SİNPAŞ GYO Kadın / Erkek Çalışan Sayısı			
Çalışan	2024	2025	2026 Ocak – Haziran
Erkek	101	90	93
Kadın	76	69	69
Toplam	177	159	162

SİNPAŞ GYO Çalışanları Yaka Dağılımı			
Çalışan	2024	2025	2026 Ocak – Haziran
Mavi Yaka	17	19	15
Beyaz Yaka	160	140	147
Toplam	177	159	162



EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- ✓ GSYH 2026 yılının ilk çeyreğinde % 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre % 0,1 oranında artmıştır.
- ✓ İlk çeyrekte hizmetler (inşaat dâhil) sektörü % 3,4 oranında ve tarım sektörü % 4,6 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü % 0,8 oranında daralma kaydetmiştir.
- ✓ Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları % 3,0 oranında artarken özel tüketim % 4,8 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise % 2,1 oranında artmıştır.
- ✓ Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 2,5 puan olmuştur.
- ✓ Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2026 yılının ilk çeyreğinde % 3,3 oranında, makine teçhizat yatırımları ise % 3,0 oranında artmıştır.
- ✓ Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 3,4 puan, kamu tüketiminin ise 0,3 puan olmuştur.

İstihdam

- ✓ 30 Temmuz 2026 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2026 yılı Haziran ayında % 7,6 seviyesinde gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 733 bin kişi, istihdam oranı ise % 48,9 oldu.
- ✓ İşgücü 35 milyon 420 bin kişi, işgücüne katılım oranı % 52,9 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- ✓ İşgücü 35 milyon 599 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise % 53,1 olarak gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 961 bin kişi, istihdam oranı ise % 49,2 olarak gerçekleşti.
- ✓ Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı % 7,4 oldu.
- ✓ 30 Haziran 2026 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2026 yılı Mayıs ayında % 8,2 seviyesinde gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 463 bin kişi, istihdam oranı ise % 48,5 oldu.
- ✓ İşgücü 35 milyon 345 bin kişi, işgücüne katılım oranı % 52,8 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- ✓ İşgücü 35 milyon 466 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise % 53 olarak gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 835 bin kişi, istihdam oranı ise % 49,1 olarak gerçekleşti.
- ✓ Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı % 7,4 oldu.

Enflasyon

- ✓ 2026 yılı Haziran ayında TÜFE % 0,99 oranında artmıştır. Haziran ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 0,50 puan azalarak % 32,11 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ % 2,30 oranında artan Konut, Su, Elektrik, Gaz ve Diğer Yakıtlar Grubu fiyatları Haziran ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,27 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ % 2,11 oranında artan Lokantalar ve Konaklama Hizmetleri Grubu fiyatları Haziran ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,23 puan olarak gerçekleşmiştir.

- ✓ **% 1,98** oranında artan Mobilya, Mevruşat ve Evde Kullanılan Ekipmanlar ile Rutin Ev Bakım ve Onarımı Grubu fiyatları Haziran ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,15 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 8,61 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 5,92 puanla Konut, Su, Elektrik, Gaz ve Diğer Yakıtlar ve 5,19 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) **Haziran** ayında **% 1,46** oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar Grubu fiyatları **% 1,11** oranında, Hizmet Grubu fiyatları **% 1,69** oranında yükselmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı **% 29,84** olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar Grubu yıllık fiyat artışı **% 17,37**, Hizmet Grubu yıllık fiyat artışı ise **% 39,64** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,45 puan azalarak **% 31,05** seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yİ-ÜFE **Haziran** ayında **% 1,80** oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı **% 28,09** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen imalat endeksi **Haziran** ayında **% 1,01** oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı **% 29,65** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise **Haziran** ayında **% 7,10** oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı **% 4,12** oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından ara malı fiyatları **Haziran** ayında **% 1,88** oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında **% 27,89** oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise **Haziran** ayında **% 3,04** oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında **% 24,93** oranında artış kaydedilmiştir.
- ✓ **2026 yılı Temmuz** ayında TÜFE **% 1,78** oranında artmıştır. **Temmuz** ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 0,35 puan azalarak **% 31,75** düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ **% 2,59** oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları **Temmuz** ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,44 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ **% 1,61** oranında artan Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları **Temmuz** ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,40 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ **% 10,74** oranında artan Sağlık grubu fiyatları **Temmuz** ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,32 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 8,94 puanla Gıda ve alkolsüz içecekler, 5,22 puanla Ulaştırma ve 5,21 puanla Konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar gruplarından gelmiştir.
- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) **Temmuz** ayında **% 1,80** oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları **% 0,38** oranında azalırken Hizmet grubu fiyatları **% 3,18** oranında yükselmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı **% 29,91** olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı **% 16,82**, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise **% 39,70** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı bir önceki aya göre 0,36 puan azalarak **% 30,69** seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yİ-ÜFE **Temmuz** ayında **% 1,52** oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı **% 27,83** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi **Temmuz** ayında **% 1,06** oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı **% 28,96** olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise **Temmuz** ayında **% 9,65** oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı **% 11,69** oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları **Temmuz** ayında **% 0,81** oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında **% 26,79** oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise **Temmuz** ayında **% 4,83** oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında **% 26,62** oranında artış kaydedilmiştir.

Sektörel Veriler – Haziran 2026

Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Haziran 2026

Konut Satış Sayısı – Haziran 2026

Satış Türü	Haziran 2026	Haziran 2025	Değişim (%)	Ocak – Haziran 2026	Ocak – Haziran 2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	129.979	112.196	15,8	699.516	721.828	-3,1
İlk el satış	43.406	35.267	23,1	221.487	219.661	0,8
İkinci el satış	86.573	76.929	12,5	478.029	502.167	-4,8
Satış şekline göre toplam satış	129.979	112.196	15,8	699.516	721.828	-3,1
İpotekli satış	25.993	15.101	72,1	142.794	107.984	32,2
Diğer satış	103.986	97.095	7,1	556.722	613.844	-9,3

İlk el konut satışları 43 bin 406, ikinci el konut satışları 86 bin 573 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%23,1** oranında artarak 43 bin 406 oldu. İkinci el konut satışları ise **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%12,5** oranında artarak 86 bin 573 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı **%33,4**, ikinci el konut satışlarının payı **%66,6** oldu.

İpotekli konut satışları 25 bin 993, diğer konut satışları 103 bin 986 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%72,1** oranında artarak 25 bin 993 oldu. Diğer konut satışları ise **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%7,1** oranında artarak 103 bin 986 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı **%20,0** diğer satışların payı **%80,0** olarak gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Haziran ayında **%1,5** azaldı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları **%1,5** azaldı; ikinci el konut satışları **%8,6** azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları **%2,3** arttı; ikinci el konut satışları **%0,9** arttı.

Yabancılar Haziran ayında 2 bin 15 konut satışı gerçekleştirdi

Yabancılar yapılan konut satışları **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%20,1** oranında artarak 2 bin 15 oldu. Haziran ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı **%1,6** olarak gerçekleşti. Ocak-Haziran döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre **%9,2** oranında azalarak 9 bin 83 olarak gerçekleşti. **Haziran** ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 381 ile Rusya Federasyonu, 170 ile Ukrayna ve 170 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

İş Yeri Satış Sayısı – Haziran 2026

Satış Türü	Haziran 2026	Haziran 2025	Değişim (%)	Ocak Haziran 2026	Ocak Haziran 2025	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	16.565	13.896	19,2	85.528	90.306	-5,3
İlk el satış	5.126	3.918	30,8	23.894	24.011	-0,5
İkinci el satış	11.439	9.978	14,6	61.634	66.295	-7
Satış şekline göre toplam satış	16.565	13.896	19,2	85.528	90.306	-5,3
İpotekli satış	745	399	86,7	4.005	2.404	66,6
Diğer satış	15.820	13.497	17,2	81.523	87.902	-7,3

İlk el iş yeri satışları 5 bin 126, ikinci el iş yeri satışları 11 bin 439 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%30,8** oranında artarak 5 bin 126 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%14,6** oranında artarak 11 bin 439 oldu.

İpotekli iş yeri satışları 745, diğer iş yeri satışları 15 bin 820 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%86,7** oranında artarak 745 oldu. Diğer iş yeri satışları ise **Haziran** ayında bir önceki yılın aynı ayına göre **%17,2** oranında artarak 15 bin 820 oldu.

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Haziran ayında **%4,9** arttı

Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları **%4,9** arttı; ikinci el iş yeri satışları **%6,6** azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları **%4,0** arttı; ikinci el iş yeri satışları **%1,4** arttı.

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

Sektörel Veriler – Haziran 2026

Konut Fiyat Endeksi (KFE) – Haziran 2026

2026 yılı **Haziran** ayında bir önceki aya göre **%2,0** oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak **%24,5** oranında artmış, reel olarak ise **%5,8** oranında azalmıştır.

KFE Haziran 2026	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	231,5	216,9	255,5	225,2
Yıllık Değişim	%24,5	%25,3	%25,5	%22,6
Aylık Değişim	%2,0	%2,1	%1,0	%3,1

Bölge	Yıllık KFE Artışının En Yüksek olduğu Bölgeler / İller	Yıllık Değişim
TR63	Hatay, Kahramanmaraş, Osmaniye	%33,1
TRB	Bingöl, Elazığ, Malatya, Tunceli, Van, Bitlis, Hakkâri, Muş	%29,8
TR7	Nevşehir, Niğde, Aksaray, Kırıkkale, Kırşehir, Kayseri, Sivas, Yozgat	%28,6

Bölge	Yıllık KFE Artışının En Düşük olduğu Bölgeler / İller	Yıllık Değişim
TR21	Edirne, Kırklareli, Tekirdağ	%16,5
TR52	Konya, Karaman	%18,6
TR62	Adana, Mersin	%21,0

Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE) – Haziran 2026

Haziran 2026'da Yeni Kiracı Kira Endeksi bir önceki aya göre **%2,3** yükseldi. Yıllık nominal artış **%29,2**, reel değişim ise **-%2,2** olarak gerçekleşti.

Haziran 2026	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Yeni Kiracı Endeksi	322,4	304,7	351,5	323,7
Yıllık Değişim	%29,2	%33,4	%30,7	%28,4
Aylık Değişim	%2,3	%2,5	%2,0	%2,6

İnşaat Maliyet Endeksi, Haziran 2026

İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre **%0,45 arttı**, bir önceki yılın aynı ayına göre **%28,66 arttı**. Bir önceki aya göre malzeme endeksi **%1,68 arttı**, işçilik endeksi **%1,66 azaldı**. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre **malzeme endeksi %27,78 arttı, işçilik endeksi %30,25 arttı**.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %28,54 arttı, aylık %0,96 arttı

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,96 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %28,54 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,44 arttı, işçilik endeksi %1,49 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,78 arttı, işçilik endeksi %29,87 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %29,06 arttı, aylık %1,15 azaldı

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,15 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %29,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,57 azaldı, işçilik endeksi %2,26 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,79 arttı, işçilik endeksi %31,61 arttı.

İnşaat Üretim Endeksi, Haziran 2026

İnşaat üretimi yıllık %6,0 azaldı

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yılı) incelendiğinde, **2026 yılı Haziran** ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre **%7,5 azaldı**, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi **%4,5 arttı** ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi **%7,6 azaldı**.

İnşaat üretimi aylık %0,5 azaldı

İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, **2026 yılı Haziran** ayında bina inşaatı sektörü endeksi bir önceki aya göre **%0,4 azaldı**, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi **%0,1 arttı** ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi **%1,0 azaldı**.

Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak-Mart 2026

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %26,1 arttı: Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,6, daire sayısı %37,0 ve yüzölçüm %26,1 arttı.

Toplam yüzölçümün %72,8'i belediyeler tarafından verildi: 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %72,8'i belediyeler, %27,2'si ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

En yüksek yüzölçüm payı %69,6 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu: 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 30,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,8 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %3,5 arttı: Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %4,8, daire sayısı %10,1 ve yüzölçüm %3,5 arttı.

Toplam yüzölçümün %82,6'sı belediyeler tarafından verildi: 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %82,6'sı belediyeler, %17,4'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

En yüksek yüzölçüm payı %69,8 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu: 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 22,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %26,5 arttı: Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %20,2, daire sayısı %37,1 ve yüzölçüm %26,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %0,3 azalırken, daire sayısı %2,3 ve yüzölçüm %2,7 arttı.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %4,5 arttı: Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %6,2, daire sayısı %12,0 ve yüzölçüm %4,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %1,4 ve yüzölçüm %5,6 azalırken daire sayısı aynı kaldı.

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



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 düzenliyor 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 GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2026 yılının ikinci çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerini sürdürmüştür.

30.06.2026 tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelineen aşamalar aşağıda gösterilmektedir:



Devam Eden Projeler	İnşaat Başlama Tarihi	Teslim Başlangıç Tarihi*	Tamamlanma Oranı 30.06.2026	Satılabilir Toplam Proje Büyüklüğü Alanı (M2)
SAKLI KORU	15.08.2023	Etaplar Halinde 2026 - 2027	46,00%	54.584
TABİAT VİLLALARI	27.08.2024	2026 - 2027	71,00%	18.764
BOULEVARD FİNANSŞEHİR	1.06.2023	Etaplar Halinde 2026 - 2027	99,00%	13.356
METROLIFE PREMIUM	15.04.2023	Etaplar Halinde 2026 - 2027	50,00%	24.275
KORU AURA	24.05.2022	Etaplar Halinde 2025 - 2026	99,00%	74.311

* Teslimatlar, proje takvimi kapsamında fazlar (etaplar) bazında kademeli olarak yapılır: Büyük ölçekli konut projelerinde tüm bağımsız bölümlerin tek bir tarihte teslim edilmesi teknik ve idari açıdan mümkün olamamakta; blok bazlı teknik teslim, müşteri kabulü ve tapu devri süreçleri alıcıların hazırlık durumuna göre farklılaşmaktadır. Tapu tescili ve resmi işlemler ilgili mevzuat gereği belirli prosedürlere tabidir.



01.01.2026 – 30.06.2026 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adet Sayısı

Şirketimize ait projelerde 2026 yılının **ikinci çeyreği** itibarıyla **151** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir:

2026 2. Çeyrek Proje Bazlı Teslim Edilen Ünite Dağılımı

Proje Adı	Toplam Adet
Bosphorus City 1-Etap Projesi	1
Bosphorus City 3 2-Etap Projesi	1
Bosphorus City 5 1-Etap Projesi	1
Bosphorus City 5 2-Etap Projesi	1
Queen Central Park Bomonti Projesi	1
Çankaya Ege Vadisi Projesi	15
Altınoran Projesi P2 Parsel	3
Marina Towers Projesi P4 Parsel	1
Portoran Projesi P4 Parsel	20
Sinpaş Oksijen Oran Projesi P5 Parsel	4
Finansşehir Palace Projesi 2436 Ada	1
Koru Aura Projesi 2432/1 Ada 11 Parsel	7
Finansşehir Time Projesi 2435 Ada 17	1
Finansşehir Park Yaşam 2435 Ada 15 Parsel	1
Boulevard Finansşehir Projesi 2435Ada 5 Parsel	93
Genel Toplam	151



SİNPAŞ GYO Kira Portföyü 30.06.2026

2026 Yılı 2. Çeyrek Kira Geliri Proje Bazlı Dağılımı		
Kira Gelir Türü	Proje Adı	Kira Geliri TL
Ticari Alan Kira Gelirleri	Aquacity Projesi	2.305.068,94
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bosphorus City Projesi	367.213,44
Ticari Alan Kira Gelirleri	İstanbul Sarayları Projesi	3.436.302,21
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bursa Modern Projesi	5.763.783,21
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeboyu Projesi	874.146,63
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeyakası Projesi	1.386.454,57
Ticari Alan Kira Gelirleri	İnceklife Blue Rezidans Projesi	3.726.015,66
Ticari Alan Kira Gelirleri	I-Tower Projesi	7.947.101,57
Ticari Alan Kira Gelirleri	GOP Uğur Mumcu Mağazası	3.752.152,36
Ticari Alan Kira Gelirleri	Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark	1.114.953,40
Ticari Alan Kira Gelirleri	Sancaktepe Aydos Projesi	7.712.078,77
Ticari Alan Kira Gelirleri	Queen Central Park Bomonti Projesi	1.996.574,05
Ticari Alan Kira Gelirleri	Çankaya Ege Vadisi Projesi	1.029.235,51
Ticari Alan Kira Gelirleri	Gökorman Ümraniye Projesi	529.340,70
Ticari Alan Kira Gelirleri	Metrolife Projesi	54.804.547,20
Ticari Alan Kira Gelirleri	Ottomare Projesi	1.504.770,20
Ticari Alan Kira Gelirleri	Beykoz Kanlıca 121 A 12-119 Parsel	401.632,01
01.01.2026 - 30.06.2026	Toplam Kira Geliri TL	98.651.370,43



YATIRIM STRATEJİSİ

Şirketimizin ana yatırım stratejisi gelişme potansiyeli taşıyan bölgelerde satın alınan arsalar üzerinde orta-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.

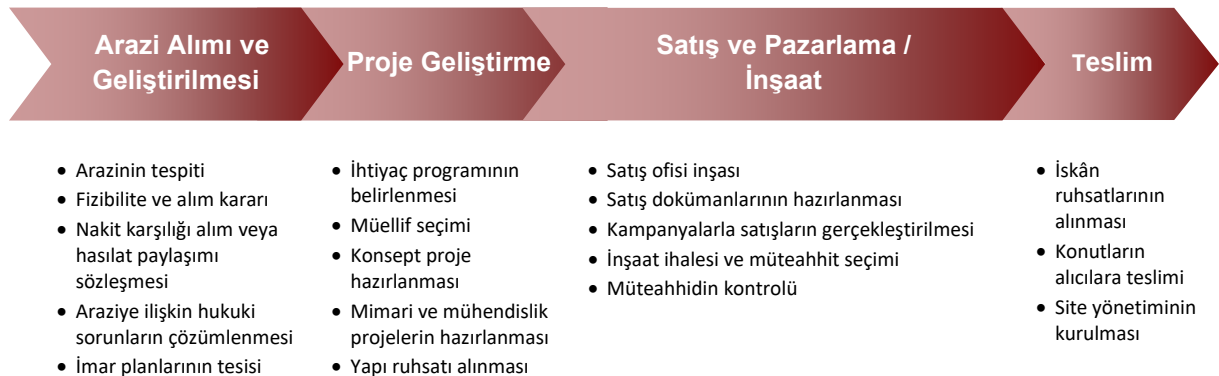
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

2024 yılında sektördeki güçlü pozisyonumuzu koruyarak ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda ilerleyerek, yatırım stratejimizde belirlediğimiz ana başlıklara sadık kalmaya devam ettik. 2025 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. 2024 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. 2024 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 yapılabilecek 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 değerleme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerleme şirketlerinden alınan değerleme 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 tevhid 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 DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ

ARSALAR – 31.12.2025 Ekspertiz	NİTELİK	ADA	PARSEL	DEĞERİ TL
Ankara, Çankaya, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	29635 29900	2-4-5-6-9-11 2	10.363.317.000
İstanbul, Beykoz, Göztepe Mahallesi*	Arsa	2760	129-130-131- 132-133-134-135	4.896.500.000
İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi	Arsa	2432 2434 2437 2433	5-6-7-8 2 3 4-5-6-7	3.427.785.883
Ankara, Çankaya, Büyükesat Mahallesi**	Arsa	29284	2	3.046.091.000
Ankara, Sincan, Temelli/Gazi Mahallesi	Arsa	3004	6	675.350.000
İstanbul, Ümraniye, Finanskent Mahallesi	Arsa	2434	11	299.705.000
İstanbul, Küçükçekmece, Halkalı Mahallesi	Arsa	801	34	172.767.000
Ankara, Çankaya, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	44638 63303 63304 63306	4-5 2-5 1 1	102.259.000
İstanbul, Küçükçekmece, Halkalı Mahallesi	Arsa	800	5	54.480.000
İstanbul, Beykoz, Kanlıca Mahallesi	Arsa	121	12-119	45.116.500
ARSALAR TOPLAM DEĞERİ TL				23.083.371.383

*30.03.2026 tarihli ekspertiz raporu değeridir. **Hasılat Paylaşımı %45'i Sinpaş GYO'ya ait değeri 1.370.740.950-TL

Toplam Arsa Stoğumuz: 23.083.371.383 TL

31.12.2025 Tarihli Ekspertiz Raporlarına Göre SNGYO Arsalar + Projeler Portföy Değeri =

SNGYO Arsalar + Projeler Portföy Değeri = 23.083.371.383 + 42.914.185.524 = 65.997.556.908 TL



PORTFÖYDEKİ BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ

Proje	Ada	Parsel	Nitelik	Adet	Açıklama	2025 SNGYO Payına Düşen TRY
Sinpaş Boulevard	29634	6	Mesken + Ofis-İşyeri	1381 + 23	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	11.986.878.000
Koru Aura	2432	11	Konut + Ofis-İşyeri	217 + 4	Kat karşılığı %40 pay devredilmiş ve stoklardan düşülmüştür. Değerleme, %100 Sinpaş GYO mülkiyetine ait pay üzerinden yapılmıştır.	5.321.096.000
Ege Vadisi	29355	1	Konut + Dükkan	172 + 18	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	4.462.020.000
Saklı Koru	801	33	Konut + Ofis-İşyeri	495 + 5	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	3.742.553.000
Sinpaş Metrolife	0	1991	Mesken + Ofis-İşyeri	3+44	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	2.496.380.000
Güneypark - Küme Evler	29634	3	Konut	192	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	2.149.318.000
Güneypark - Küme Evler	29634	2	Konut	147	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	2.020.099.000
Boulevard Finansşehir	2435	5	Konut + Ofis-İşyeri	94 + 10	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	1.772.303.514
Altınoran Snowland ve Extremeland	29355	7/8	İşyeri	2	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	1.220.600.000
Güneypark - Küme Evler	29634	10	Mesken	52	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	1.142.215.000
Queen Central Park Bomonti	994	54-55-56-57	Mesken + Ofis-İşyeri	25+7	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	861.631.728
Tabiat Villaları	121	1	Proje Konut / Villa	32	Kat karşılığı %30 pay devredilmiş ve stoklardan düşülmüştür. Değerleme, %100 Sinpaş GYO mülkiyetine ait pay üzerinden yapılmıştır.	770.917.532
Metrolife Premium	6372 / 6373	25 / 21	Konut + Ofis-İşyeri	164 + 11	Kat karşılığı %32 pay devredilmiş ve stoklardan düşülmüştür. Değerleme, %100 Sinpaş GYO mülkiyetine ait pay üzerinden yapılmıştır.	713.408.000
I-TOWERS	1157	3	Dükkan + Rezidans	4+24	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	560.926.140
Marina Ankara Marina Towers	29634	5/7	Mesken + İşyeri	18+1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	516.585.000
Sinpaş Oksijen	29634	4	Mesken	38	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	511.785.000
Aydos Country	9006	3	Dükkan	10	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	449.992.740
Bursa Modern	301 / 302 / 7727	12-13-21-26 / 5-8 / 1	Konut + Dükkan + Otopark	5 + 38 + 71	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	328.756.000
Finansşehir Time & Park	2435	17	Konut + Dükkan	7+4	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	292.710.000
İncek Life Blue	6306	2	Konut + Ofis-İşyeri	1+13	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	281.000.000
Sinpaş İstanbul Sarayları	801	21	Dükkan	22	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	199.488.000
Bina	5514	6	İşyeri	1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	180.657.000
Finansşehir Park Yaşam	2435	15	Konut	5	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	160.685.660
Sinpaş Aqua City 2010	0	1958	Konut	8	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	133.099.967
Ottomare Suites	774	57	Dükkan	1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	125.100.000
Sinpaş Egeboyu	6258	25	Dükkan + Konut	5+1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	111.216.000
Çorlu Asmalıpark	2490	3	Dükkan + Mesken	4+2	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	85.868.853
Gökorman	-	6785 / 7392	Konut + Ofis-İşyeri	4+5	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	81.100.000
Ege Yakası	801	27	Rezidans + Dükkan	1+8	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	64.020.390
Sinpaş Paşa	2436	6	Konut	2	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	60.830.000
Sinpaş Köyceğiz	7056	1	Mesken	1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	34.348.000
Sinpaş Bosphorus City	800	4	Mesken + Dükkan	3+2	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	30.340.000
Sinpaş Lagün	8243	6	Konut	1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	27.660.000
Sinpaş Liva	7224	9	Konut	1	%100 SINPAŞ GYO A.Ş.	18.597.000
TOPLAM PROJELER DEĞERİ TL					42.914.185.524 TL	

SINPAŞ GYO PORTFÖY DEĞERİ

Birim Tipi	Ekspertiz Değeri TRY 31.12.2025
Arsa	23.083.371.383
Konut	34.804.035.064
Ticari Alan	6.674.172.191
Diğer (71 Otopark, Spor/Tenis Kulübü, Kayak Merkezi, Sosyal Alan vb.)	1.435.978.270
Sinpaş GYO TOPLAM Ekspertiz Değeri	65.997.556.908
Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'daki Sinpaş GYO Payı (%65,20)	26.002.657.152
TOPLAM TRY	92.000.214.060

Projelerimiz hakkında hazırlanmış olan değerlendirme raporlarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısında şirket bilgileri sayfasındaki “**Değerleme Raporları**” sekmesinden ulaşılabilmektedir. Ayrıca şirketimizin kurumsal web sitesi **Yatırımcı İlişkileri** sayfasında [Değerleme Raporları | Sinpaş GYO \(sinpasgyo.com\)](#) linkinde de değerlendirme raporlarımız yer almaktadır.



Finansal Tablo Özetleri 30.06.2026

Sinpaş GYO A.Ş. TRY	30.06.2026 SOLO	31.12.2025 SOLO	Değişim %	30.06.2026 KONSOLİDE	31.12.2025 KONSOLİDE	Değişim %
Dönen Varlıklar	12.859.691.884	13.440.532.279	-4,32	19.048.440.088	19.852.832.333	-4,05
Nakit ve Nakit Benzerleri	21.629.020	88.930.261	-75,68	61.177.023	99.224.326	-38,34
Finansal Yatırımlar	797.824	75.988.470	-98,95	92.739.677	131.338.338	-29,39
Duran Varlıklar	61.914.532.052	61.858.157.544	0,09	85.663.116.632	84.399.706.909	1,50
TOPLAM VARLIKLAR	74.774.223.936	75.298.689.823	-0,70	104.711.556.720	104.252.539.242	0,44
Kısa Vadeli Yükümlülükler	5.179.459.778	5.174.016.567	0,11	8.625.368.521	8.233.309.252	4,76
Uzun Vadeli Yükümlülükler	13.864.882.178	14.563.527.013	-4,80	25.988.977.078	25.804.725.050	0,71
Ertelenmiş Gelirler (KV + UV)	2.414.026.571	3.284.579.801	-26,50	3.818.450.959	4.259.243.926	-10,35
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.929.617.231	7.199.517.170	24,03	18.173.490.734	15.691.166.293	15,82
Toplam Finansal Borçlanmalar	5.012.909.870	6.767.228.531	-25,92	9.164.463.575	10.291.646.059	-10,95
Net Borç	4.990.483.026	6.602.309.800	-24,41	9.010.546.875	10.061.083.395	-10,44
ÖZKAYNAKLAR	55.729.881.980	55.561.146.243	0,30	70.097.211.121	70.214.504.940	-0,17
Net Dönem Karı	162.822.765	137.046.104	18,81	110.621.754	790.987.568	-86,01

Sinpaş GYO A.Ş. TRY	01.01.2026 30.06.2026 SOLO	01.01.2025 30.06.2025 SOLO	Değişim %	01.01.2026 30.06.2026 KONSOLİDE	01.01.2025 30.06.2025 KONSOLİDE	Değişim %
Hasılat	3.460.498.553	1.992.379.793	73,69	4.572.267.360	3.269.967.992	39,83
Brüt Kar	1.578.372.954	502.316.048	214,22	2.451.507.869	1.631.723.402	50,24
Esas Faaliyet Karı	1.266.321.450	132.873.933	853,02	1.742.580.534	1.081.700.424	61,10
Dönem Karı	162.822.765	736.986.023	-77,91	81.098.468	1.122.624.863	-92,78

Sinpaş GYO A.Ş. TRY	01.04.2026 30.06.2026 SOLO	01.04.2025 30.06.2025 SOLO	Değişim %	01.04.2026 30.06.2026 KONSOLİDE	01.04.2025 30.06.2025 KONSOLİDE	Değişim %
Hasılat	1.073.932.176	1.339.662.871	-19,84	1.664.735.692	1.759.372.122	-5,38
Brüt Kar	583.941.884	218.936.131	166,72	1.027.398.543	866.693.039	18,54
Esas Faaliyet Karı	416.600.856	62.368.324	567,97	663.331.187	824.838.755	-19,58
Dönem Karı	-433.637.475	418.608.408	-203,59	-600.578.165	632.783.516	-194,91

SİNPAŞ GYO A. Ş. Oranlar	SOLO					KONSOLİDE				
	30.06.2026	31.12.2025	Değişim (yp / x)	Görelİ Değişim (%)	Yön	30.06.2026	31.12.2025	Değişim (yp / x)	Görelİ Değişim (%)	Yön
Finansal Borç / Toplam Varlıklar	6,70%	8,99%	(2,29) yp	(25,5%)	▼ AZALIŞ	8,75%	9,87%	(1,12) yp	(11,3%)	▼ AZALIŞ
Finansal Borç / Özkaynaklar	9,00%	12,18%	(3,18) yp	(26,1%)	▼ AZALIŞ	13,07%	14,66%	(1,59) yp	(10,8%)	▼ AZALIŞ
Net Borç / Özkaynaklar	8,95%	11,88%	(2,93) yp	(24,7%)	▼ AZALIŞ	12,85%	14,33%	(1,48) yp	(10,3%)	▼ AZALIŞ
Net Borç / Portföy Değeri	5,42%	7,18%	(1,76) yp	(24,5%)	▼ AZALIŞ	9,79%	10,94%	(1,15) yp	(10,5%)	▼ AZALIŞ
Net Borç / Toplam Varlıklar	6,67%	8,77%	(2,10) yp	(23,9%)	▼ AZALIŞ	8,61%	9,65%	(1,04) yp	(10,8%)	▼ AZALIŞ
Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	74,53%	73,79%	0,74 yp	1,0%	▲ ARTIŞ	66,94%	67,35%	(0,41) yp	(0,6%)	▼ AZALIŞ
ROE (Net Kar / Özkaynak)	0,29%	0,25%	0,04 yp	16,0%	▲ ARTIŞ	0,16%	1,13%	(0,97) yp	(85,8%)	▼ AZALIŞ
Brüt Kar Marjı (Brüt Kar / Hasılat)	45,61%	25,21%	20,40 yp	80,9%	▲ ARTIŞ	53,62%	49,90%	3,72 yp	7,5%	▲ ARTIŞ
Faaliyet Karı Marjı (Esas Faaliyet Karı / Hasılat)	36,59%	6,67%	29,92 yp	448,6%	▲ ARTIŞ	38,11%	33,08%	5,03 yp	15,2%	▲ ARTIŞ
Net Kar Marjı (Net Kar / Hasılat)	4,71%	36,99%	(32,28) yp	(87,3%)	▼ AZALIŞ	1,77%	34,33%	(32,56) yp	(94,8%)	▼ AZALIŞ
Cari Oran (x)	2,48x	2,60x	(0,12x)	(4,6%)	▼ AZALIŞ	2,21x	2,41x	(0,20x)	(8,3%)	▼ AZALIŞ

1Y26 / 1Y25 SİNPAŞ GYO TL	SOLO 01.01.2026 30.06.2026	SOLO 01.01.2025 30.06.2025	Solo Değişim %	KONSOLİDE 01.01.2026 30.06.2026	KONSOLİDE 01.01.2025 30.06.2025	Konsolide Değişim %
Hasılat	3.460.498.553	1.992.379.793	73,69	4.572.267.360	3.269.967.992	39,83
Finansman Geliri/Gideri Öncesi Faaliyet Karı	1.286.048.326	173.857.239	639,72	1.784.428.769	1.122.683.730	58,94
Amortisman ve İtfa Giderleri	22.976.345	15.990.170	43,69	47.782.466	25.065.347	90,63
FAVÖK TL	1.309.024.671	189.847.409	589,51	1.832.211.235	1.147.749.077	59,64
FAVÖK Marjı %	37,83	9,53	28,30 pp	40,07	35,10	4,97 pp
Esas Faaliyet Karı Bazlı FAVÖK TL	1.289.297.795	148.864.103	766,09	1.790.363.000	1.106.765.771	61,77

Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler

Finansal tablolarımız, Sermaye Piyasası Kurulunun II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” çerçevesinde, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları esas alınarak hazırlanmış ve sınırlı bağımsız denetime tabi tutulmuştur. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla tamamlanan ilk yarıyıl ara döneminde, dalgalı makroekonomik koşullara ve konut sektöründeki sıkılaşma eğilimlerine rağmen güçlü özkaynak yapısını ve operasyonel karlılık ivmesini korumuştur. Şirketimiz, konut projesi geliştirme modelindeki uzmanlığı ve yüksek portföy kalitesiyle, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK), Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) ile Türkiye Muhasebe / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) mevzuatına tam uyum içerisinde faaliyetlerini sürdürmektedir. Şirketimizin %65,20 oranındaki bağlı ortaklığı Kızılbük GYO A.Ş. dahil portföy büyüklüğü, 31.12.2025 tarihli bağımsız değerlendirme raporlarına göre toplam **92.000.214.060 TL** seviyesine ulaşarak varlık tabanımızın gücünü teyit etmiştir.

1. Backlog Dönüşüm Hızı ve Gelir Görünürlüğü

GYO sektöründe konut projesi geliştirme modelinin temel taşlarından biri, ön satışı yapılan ancak teslimatı ve tapu devri henüz gerçekleşmediği için finansal tablolara hasılat olarak yansımayan “Backlog” (ön satış stoğu) yönetimidir. TMS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardı uyarınca, ön satış bedelleri bilançoda “Ertelenmiş Gelirler” altında pasifleştirilmekte ve teslimat gerçekleştikçe gelir tablosuna aktarılmaktadır. Konut geliştirme modelimizde hasılat, IFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” uyarınca satış sözleşmesi imzalandığında değil, kontrolün alıcıya geçtiği teslim anında kayda alınır. Teslim öncesinde tahsil ettiğimiz tutarlar ise bilançomuzda “Ertelenmiş Gelirler” kaleminde sözleşme yükümlülüğü olarak bekler. Bu kalem, satışı yapılmış ancak henüz gelire dönüşmemiş portföyümüzün, kısaca backlog’umuzun bilanço’ya yansıyan kısmıdır.

Konsolide ertelenmiş gelirlerimiz 2025 yıl sonundaki 4.259.243.926 TL düzeyinden **%10,35 azalışla** 3.818.450.959 TL'ye gerilemiş, solo bakiyemiz 3.284.579.801 TL'den **%26,50 azalışla** 2.414.026.571 TL'ye inmiştir. Konsolide **440.792.967 TL** ve solo **870.553.230 TL** tutarındaki bu hareket, bakiyenin net değişimini ifade etmektedir; teslim edilen konutlara ilişkin sözleşme yükümlülüklerinin hasılatla aktarılması ile dönem içinde tahsil edilen yeni ön ödemelerin bakiyeye eklenmesinin bileşik sonucudur.

Bakiyenin devir temposu, backlog'umuzun gelire dönüşüm hızı konusunda gösterge niteliğinde bir fikir vermektedir. Dönem hasılatının, dönem başı ve dönem sonu ertelenmiş gelir bakiyelerinin ortalamasına oranlanmasıyla hesapladığımız dönüşüm hızı konsolide 1,13x, solo 1,21x düzeyindedir; altı aylık dönem esas alındığından yıllıklandırılmış karşılıkları sırasıyla 2,26x ve 2,43x'tir. Bu da ortalama bakiyenin konsolide bazda yaklaşık 5,3 aylık bir sürede yenilendiğine işaret etmektedir. Hasılatın teslim edilen konutun tam satış bedelini içermesine karşılık ertelenmiş gelir bakiyesinin yalnızca tahsil edilmiş tutarları kapsamı nedeniyle, söz konusu ölçüt yaklaşık bir göstergedir.

Dönem sonu bakiyemiz, altı aylık konsolide hasılatımızın %83,51'ine karşılık gelmektedir. Mevcut teslim temposunun korunması halinde bu, yaklaşık beş aylık bir gelir görünürlüğüne işaret eder; solo bazda söz konusu süre yaklaşık dört aydır. Bu değerlendirme, teslim programının ve satış temposunun mevcut seyrini sürdüreceği varsayımına dayanmakta olup gelecek dönem sonuçlarına ilişkin bir taahhüt niteliği taşımamaktadır. **Bakiye yalnızca tahsil edilmiş tutarları içerdiğinden, sözleşmeye bağlanmış ancak vadesi henüz gelmemiş alacak taahhütleri dikkate alındığında fiili satış backlog'umuzun daha yüksek olduğu değerlendirilmektedir.**

2. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirketimizin bilançosunda yer alan ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarları, özkaynak büyüklüğümüzü ve net dönem karımızı doğrudan etkileyen en kritik muhasebe kalemlerinden biridir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliğinden doğan kazançları, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5/1-d maddesi uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Ancak 7524 sayılı Kanun'la 01.01.2025'ten itibaren iki önemli değişiklik yapılmıştır: taşınmazlardan elde edilen kazançlar yurt içi asgari kurumlar vergisi matrahından indirilememekte, istisnanın devamı da bu kazancın en az %50'sinin kar payı olarak dağıtılmasına bağlanmış bulunmaktadır. Ayrıca TFRS setinde TMS 29 uygulaması sürerken vergi mevzuatındaki enflasyon düzeltmesi 7571 sayılı Kanun'la 2025-2027 dönemi için durdurulmuştur. İki uygulamanın ayrışması, varlıklarımızın finansal tablolardaki değeri ile vergiye esas değeri arasındaki geçici farkı yapısal olarak büyötmektedir.

Bu geçici farklar üzerinden, KGK tarafından yayımlanan TMS 12 "Gelir Vergileri" uyarınca ertelenmiş vergi yükümlülüğü ayrılmaktadır. TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kapsamında gerçeğe uygun değerle ölçtüğümüz varlıklarımız için, TMS 12'nin 51C paragrafında yer alan karine gereği defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı varsayımı esas alınmaktadır. Ölçüm ise TMS 12'nin 47'nci paragrafı doğrultusunda, raporlama tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları üzerinden yapılmaktadır. Bu çerçevede hesaplamalarımızda, 5520 sayılı Kanun'un 32'nci maddesi uyarınca sermaye piyasası kurumları için geçerli olan **%30 kurumlar vergisi oranı** esas alınmıştır.

Mevzuat gereği hesaplamalarda genel kurumlar vergisi oranı olan **%30 uygulanmaktadır**. Vergi mevzuatındaki istisnaya rağmen, Uluslararası ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile SPK raporlama ilkelerine tam uyum amacıyla kayıtlara alınan bu gayri nakdi (non-cash) karşılıklar, nakit çıkışı gerektirmemekle birlikte dönem karı üzerinde geçici bir baskı oluşturmaktadır. Nitekim dönemsel net karın 110,6 milyon TL olarak gerçekleşmesinde ana belirleyici etken bu ertelenmiş vergi karşılıkları olmuştur. Bu esasla konsolide ertelenmiş vergi yükümlülüğümüz 15.691.166.293 TL'den **%15,82 artışla** 18.173.490.734 TL'ye ulaşmış, dönem içindeki artış **2.482.324.441 TL** olmuştur. Solo ertelenmiş vergi yükümlülüğümüz ise 7.199.517.170 TL'den **%24,03 artışla** 8.929.617.231 TL'ye yükselmiştir.

Bu kalemin niteliği doğru okunmalıdır: ertelenmiş vergi yükümlülüğü cari dönemde nakit çıkışı gerektirmez, geçici farkların ileride gerçekleşmesi halinde doğabilecek vergi etkisini gösterir. Kalemin konsolide toplam yükümlülüklerimiz içindeki payı, 2025 yıl sonundaki %46,10 düzeyinden **6,40 puan yükselerek** %52,50'ye çıkmıştır. Ertelenmiş vergi hariç tutulduğunda yükümlülüklerimiz 16.440.854.865 TL'ye, toplam varlıklara oranı ise %15,70'e inmektedir.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemi dönem sonucunu da belirler. **1Y2026'da** konsolide esas faaliyet karımız 1.742.580.534 TL iken dönem karımız 81.098.468 TL düzeyinde kalmış, aradaki **1.661.482.066 TL'lik** farkın başlıca bileşenleri ertelenmiş vergi gideri ile net finansman ve parasal pozisyon etkileri olmuştur. Aynı şekilde **2Ç2026'da** 663.331.187 TL esas faaliyet karına karşılık 600.578.165 TL net dönem zararı oluşmuştur. **Bu sonuç, operasyonel performansımızda bir zayıflamayı değil, nakit çıkışı gerektirmeyen değerlendirme ve vergi kalemlerinin dönemsel etkisini yansıtmaktadır.**

3. Özkaynak Yapısı ve Finansal Dayanıklılık

Şirketimiz, yüksek faiz ortamında muhafazakar bilanço yönetimini sürdürerek finansal borçlarını azaltmaya ve borçluluk profillerini iyileştirmeye odaklanmıştır. Bilançomuzun ağırlığı özkaynaklardır: Konsolide özkaynaklarımız 70.097.211.121 TL, solo özkaynaklarımız 55.729.881.980 TL'dir. Özkaynakların toplam varlıklara oranı konsolide %66,94, solo bazda ise **0,74 puan iyileşmeyle** %74,53'tür. Ertelenmiş verginin geçici fark niteliği dikkate alındığında konsolide düzeltilmiş özkaynak oranımız %84,30'a ulaşmaktadır.

Dönem boyunca borçluluğun azaltılmasına öncelik verdik. Konsolide finansal borcumuz 10.291.646.059 TL'den **%10,95 azalışla** 9.164.463.575 TL'ye, net borcumuz 10.061.083.395 TL'den **%10,44 azalışla** 9.010.546.875 TL'ye gerilemiş; net borç azalışımız **1.050.536.520 TL** olmuştur. Solo tarafta düşüş daha belirgindir: finansal borcumuz **%25,92**, net borcumuz **%24,41** azalmıştır. Bunun sonucunda net borç / özkaynak oranımız konsolide **1,48 puan gerilemeyle** %12,85'e, solo **2,93 puan gerilemeyle** %8,95'e inmiştir. Net borç / portföy değeri oranımız da konsolide **1,15 puan düşüşle** %9,79'a, solo **1,76 puan düşüşle** %5,42'ye gerilemiştir. **Kısacası portföyümüzün %90'ından fazlası borçsuz bir varlık tabanına karşılık gelmektedir.**

Yasal borçlanma kapasitemizi de büyük ölçüde kullanmıyoruz. Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca ortaklıklar, hesap dönemi sonu finansal tablolarındaki konsolide olmayan özkaynaklarının *beş katına kadar kredi kullanabilir*. 31.12.2025 tarihli solo özkaynaklarımıza göre bu kapasite 277.805.731.215 TL'dir; 5.012.909.870 TL'lik finansal borcumuzla kapasitenin yalnızca %1,80'ini kullanmaktayız.

Cari oranımız konsolide 2,21x, solo 2,48x seviyesindedir. Kısa vadeli yükümlülüklerimizdeki ertelenmiş gelirler nakit çıkışıyla değil konut teslimiyle kapanacağından, fiili likidite tamponumuz bu oranın gösterdiğinden güçlüdür. Nakdin sınırlı seyri ise kaynaklarımızı proje yatırımlarına ve borç azaltımına yönlendirmemizin sonucudur.

4. Operasyonel Karlılık ve Marj Performansı

Karlılığımız hasılatattan daha hızlı büyümüştür. Konsolide hasılatımız **%39,83 artışla** 4.572.267.360 TL'ye, solo hasılatımız **%73,69 artışla** 3.460.498.553 TL'ye ulaşmıştır. Konsolide brüt karımız **%50,24 artışla** 2.451.507.869 TL olmuş, brüt kar marjımız **3,72 puan genişleyerek** %53,62'ye çıkmıştır. Solo brüt kar marjımızdaki iyileşme ise **20,40 puanla** çok daha güçlü olmuş ve marjımız %45,61 düzeyine yükselmiştir.

Faaliyet tarafındaki iyileşme daha da belirgindir. Esas faaliyet karımız konsolide **%61,10 artışla** 1.742.580.534 TL'ye ulaşmış, faaliyet kar marjımız **5,03 puan genişleyerek** %38,11 olmuştur. Solo esas faaliyet karımız **%853,02 artmış**, faaliyet marjımız **29,92 puan yükselerek** %36,59'a çıkmıştır.

FAVÖK performansımız, bu iyileşmenin kalıcılığını teyit etmektedir: FAVÖK'ü, finansman geliri ve gideri öncesi faaliyet karına amortisman ve itfa giderlerini ekleyerek hesaplamaktayız. **Konsolide** bazda finansman öncesi faaliyet karımız **%58,94 artışla** 1.784.428.769 TL'ye, amortisman ve itfa giderlerimiz **%90,63 artışla** 47.782.466 TL'ye ulaşmış; bu iki kalemin toplamı olan **FAVÖK** 1.147.749.077 TL'den **%59,64 artışla** 1.832.211.235 TL'ye yükselmiştir. **FAVÖK marjımız 4,97 puan genişleyerek %40,07** olmuştur. Hasılatımız **%39,83** artarken FAVÖK'ün **%59,64** artması, faaliyet kaldıracımızın açık göstergesidir.

Solo tarafta iyileşme çok daha keskindir. Finansman öncesi faaliyet karımız **%639,72**, amortisman ve itfa giderlerimiz **%43,69** artmış; **FAVÖK** ise 189.847.409 TL'den **%589,51 artışla** 1.309.024.671 TL'ye ulaşmıştır. Solo FAVÖK marjımız %9,53'ten **28,30 puan yükselerek** %37,83'e çıkmıştır. Bu performans, ana ortaklık faaliyetlerinin konsolide FAVÖK içindeki payını %16,54'ten **%71,45'e** taşımış; grup karlılığının ağırlık merkezini ana ortaklık portföyüne kaydırmıştır.

FAVÖK'ün niteliği iş modelimizle doğrudan ilişkilidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerimiz TMS 40 uyarınca gerçeğe uygun değerle ölçüldüğünden amortismanına tabi tutulmaz; bu nedenle amortisman ve itfa giderleri konsolide FAVÖK'ün yalnızca %2,61'ini oluşturur. Dolayısıyla FAVÖK, operasyonel kazanç gücümüzü yakından temsil etmektedir. Nitekim esas faaliyet karı bazlı FAVÖK de konsolide **%61,77 artışla** 1.790.363.000 TL'ye, solo **%766,09 artışla** 1.289.297.795 TL'ye ulaşmıştır; iki tanımın benzer büyüme göstermesi, iyileşmenin tek seferlik kalemlerden değil esas faaliyetlerimizden kaynaklandığını ortaya koymaktadır. Yıllıklandırılmış konsolide FAVÖK'e göre net borcumuz 2,46x düzeyindedir.

Marjlardaki genişleme hacimden değil, teslim bileşimimizden ve fiyatlama disiplinimizden kaynaklanmaktadır. Nitekim **2Ç2026'da** konsolide hasılatımız **%5,38 gerilemesine** rağmen brüt karımız **%18,54 artmış**, çeyreklik **brüt kar marjımız 12,45 puan yükselerek %61,72'ye** çıkmıştır.

Net kar marjımız konsolide %1,77, solo %4,71 olarak gerçekleşmiştir. Bu göstergedeki **32,56 puanlık gerileme** faaliyet performansımızdan değil, ertelenmiş vergi gideri ile finansman ve parasal pozisyon kalemlerinden kaynaklanmaktadır; aynı dönemde faaliyet ve FAVÖK marjlarımızın genişlemiş olması bunu doğrulamaktadır. Özkaynak karlılığımız konsolide %0,16, solo %0,29'dur.

5. Varlık Tabanı ve Portföy Kalitesi

Konsolide toplam varlıklarımız **%0,44 artışla** 104.711.556.720 TL'ye ulaşmıştır. Duran varlıklarımız **%1,50 artarak** 85.663.116.632 TL olmuş ve toplam varlıkların %81,81'ini oluşturmuştur; artışın **1.263.409.723 TL**'lik kısmı devam eden proje yatırımlarımızdandır.

Portföyümüzdeki varlıklar, III-48.1 sayılı Tebliğ uyarınca Sermaye Piyasası Kurulu listesindeki bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarınca sene sonlarında ve dönem içinde yasal gereklilik olması halinde değerlendirilmektedir. %65,20 oranında pay sahibi olduğumuz bağlı ortaklığımız Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dahil olmak üzere, 31.12.2025 tarihli değerlendirme raporlarına göre toplam portföy büyüklüğümüz 92.000.214.060 TL'dir.

Bu tutar konsolide toplam varlıklarımızın %87,86'sına karşılık gelmekte; varlık tabanımız bağımsız değerlemeyle tespit edilmiş gerçek gayrimenkul değerine dayanmaktadır. Portföy değerimizden konsolide net borcumuz düştüğünde 82.989.667.185 TL tutarında net portföy varlığına ulaşılmakta, konsolide özkaynaklarımız portföy değerimizin %76,19'unu oluşturmaktadır.

Genel Değerlendirme

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tabloları, bir sanayi ya da ticaret şirketinininkinden farklı okunur. Portföy gerçeğe uygun değerle ölçüldüğünden değerlendirme hareketleri doğrudan kar veya zarara yansır; hasılat teslim anında kaydedildiğinden çeyrekler arasında dalgalanma doğaldır. Kazançlar kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte istisnanın sürmesi kar dağıtım şartına bağlıdır ve muhasebe tarafında önemli tutarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü doğurur. Satışların önemli bir kısmı teslim öncesi müşteri ödemeleriyle finanse edildiğinden sektörün kaldıracı da yapısal olarak düşüktür. Bu nedenlerle bir gayrimenkul yatırım ortaklığının performansı yalnızca net dönem karıyla değil; portföy değeri, net borçluluk, net aktif değeri, FAVÖK üretim gücü ve backlog görünülüğü birlikte okunarak değerlendirilir.

Bu çerçeveden bakıldığında 1Y2026, faaliyet karlılığımızın belirgin biçimde güçlendiği, borçluluğumuzun azaldığı ve portföy kalitemizin korunduğu bir dönem olmuştur. Net dönem sonucundaki gerileme, nakit çıkışı gerektirmeyen ertelenmiş vergi ve değerlendirme kalemlerinin dönemsel etkisini yansıtmaktadır. **%59,64 artışla** 1.832.211.235 TL'ye ulaşan **konsolide FAVÖK** ve 4,97 puan genişleyen **%40,07'lik FAVÖK** marjımız, **1,48 puan gerileyen** %12,85'lik net borç / özkaynak oranımız, yasal borçlanma kapasitemizin yalnızca %1,80'ini kullanmamız ve **92.000.214.060 TL'lik portföy büyüklüğümüz**, önümüzdeki dönemlere güçlü bir finansal yapıyla girdiğimizi göstermektedir.

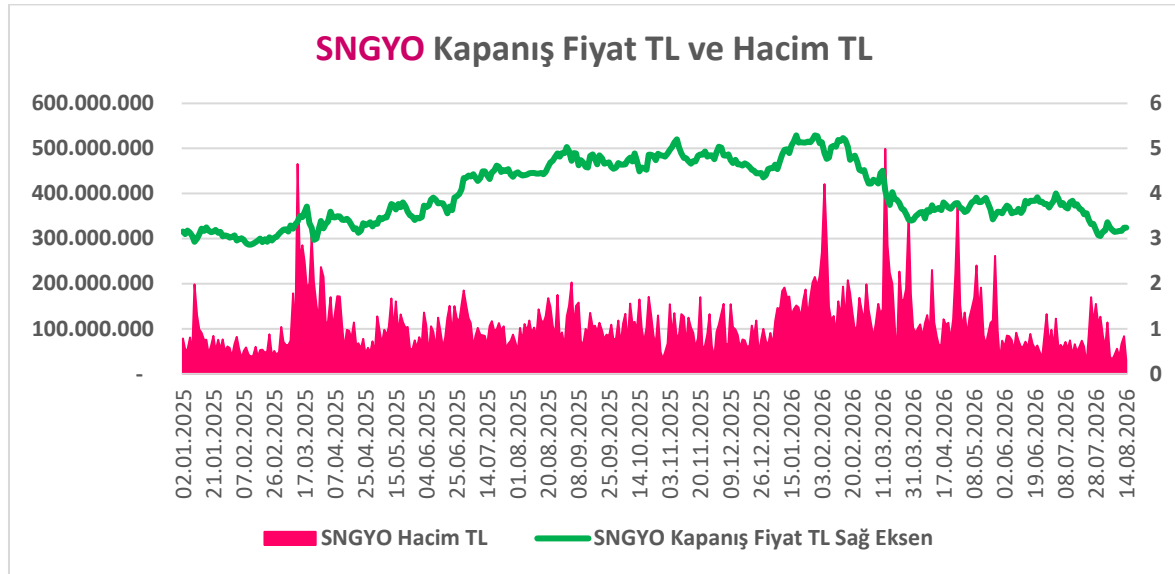
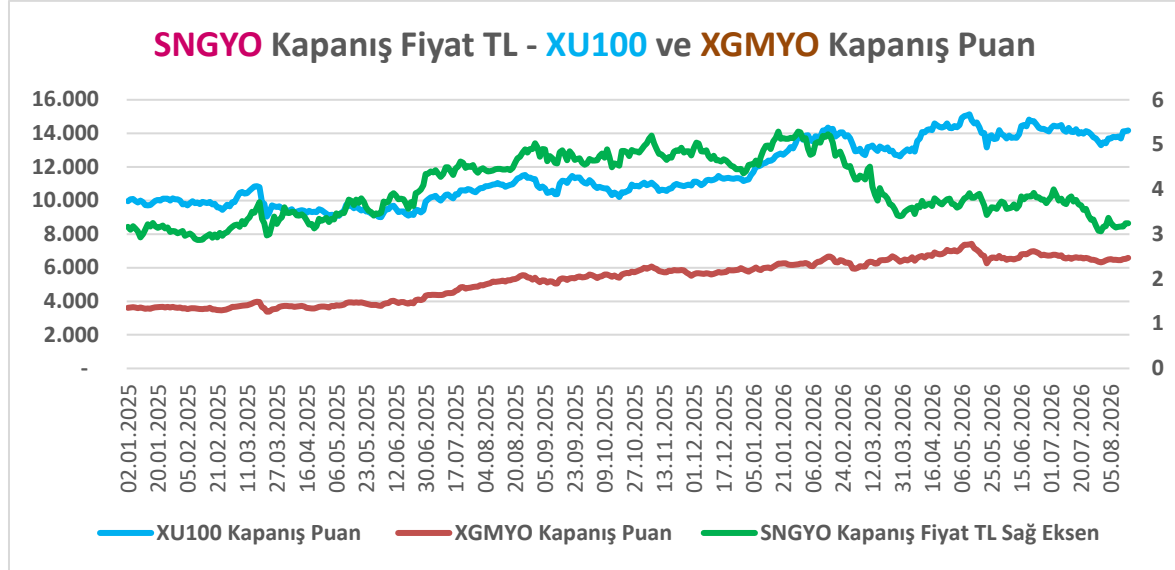
Ezcümle; şirketimiz Sinpaş GYO, güçlü özkaynak rasyoları, azalan borçluluk seviyesi, yüksek marka değeri ve teslimat odaklı karlı büyüme modeli ile önümüzdeki dönemlerde de paydaşlarına sürdürülebilir değer yaratmaya devam edecektir.

Değerlendirme konsolide sonuçlar üzerinden yapılmıştır, ana ortaklık verilerine karşılaştırma amacıyla yer verilmektedir. *Bu bölümdeki oran ve göstergeler 30.06.2026 tarihli finansal tablolarımızdan hareketle hesaplanmış olup TMS/TFRS'de tanımlanmış standart ölçütler değildir. FAVÖK, finansman geliri ve gideri öncesi faaliyet karına amortisman ve itfa giderlerinin eklenmesiyle; esas faaliyet karı bazlı FAVÖK ise aynı eklemeye esas faaliyet karı üzerinden yapılarak hesaplanmıştır. Karşılaştırmalarda bilanço kalemleri için 31.12.2025, kar veya zarar tablosu kalemleri için 01.01.2025 – 30.06.2025 ara dönemi esas alınmıştır. Backlog dönüşüm hızı, dönem hasılatının ortalama ertelenmiş gelir bakiyesine bölünmesiyle; gelir görünülüğü ise dönem sonu bakiyenin dönem hasılatına oranının altı ayla çarpılmasıyla hesaplanmış yönetsel ölçütlerdir.*



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	Halka Açıklık Oranı: %55,00 Fiili Dolaşım Oranı: %59,16
REUTERS KODU: SNGYO.IS	31.12.2024 Piyasa Değeri: 12.560.000.000 TL
BLOOMBERG KODU: SNGYO.TI	31.12.2025 Piyasa Değeri: 18.160.000.000 TL
Halka Arz Tarihi: 14-15 Haziran 2007	31.03.2026 Piyasa Değeri: 13.640.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: 22.06.2007	30.06.2026 Piyasa Değeri: 15.080.000.000 TL
Defter Değeri = 15,30 PD/DD = 0,21 Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 125.159.746 TL (02.01.2026 – 30.06.2026 Dönemi) Kurumsal Yatırımcı Oranı: %16,03 (31.12.2025)	Kurumsal Yatırımcı Oranı: %14,30 (11.03.2025) Kurumsal Yatırımcı Oranı: %16,93 (13.08.2025) Kurumsal Yatırımcı Oranı: %17,29 (06.11.2025) Kurumsal Yatırımcı Oranı: %14,79 (30.06.2026)



PROJELERİMİZ – Teslim Edilenler

Bursa Modern



Proje Tipi	: Konut
Toplam Arsa Alanı	: 232.000 m ²
Toplam Ünite Sayısı	: 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan	: 214.150 m ²
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, Kuru 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, cihannümalar, gibi saraylar şehrine çağırان 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 EgeBoyuy, kentten kopmadan tatil beldesi huzurunu arayanlar için eşsiz bir proje. Cumbalı taş evler, ahşap panjurlar, geniş balkonlar ve avlular, EgeBoyuy projesiyle İstanbullular için gerçeğe dönüşüyor.

İstanbul’un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe’de, Sinpaş GYO’nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoyuy 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 sımsıcak 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 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 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	: 893 Konut – 41 Ticari Ünite	Stok:	127 Konut + 22 Ticari
Toplam Arsa Alanı	: 26.905 m ²	Toplam Satılabilir Alan	: 113.529 m ²
Konum	: Ankara / Çankaya-Oran	Teslim Tarihi	: Haziran 2019

Başkentin kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli bölgelerinden biri olan Çankaya'da konumlanan **Sinpaş Ege Vadisi Projesi**, toplam **893 adet konut** ve **41 adet ticari üniteden** oluşmaktadır. Ege mimarisinden ve yaşam kültüründen ilham alınarak tasarlanan proje; Ege'ye özgü bitki örtüsü, meydanları ve özgün peyzaj düzenlemeleriyle Ankara'da benzersiz bir yaşam atmosferi sunmaktadır. Alaçatı Çarşısı konsepti, Ege kumsallarını anımsatan peyzaj alanları ve yılın **365 günü kullanılabilen dört mevsim plajı** gibi tematik yaşam alanlarıyla Ege yaşamının huzur ve estetiğini başkente taşımaktadır. Uluslararası **European Property Awards** kapsamında "**En İyi İç Dekorasyon**" ödülüne layık görülen projenin prestijli yapılarından **Ege Rezidans**, mimari kalitesi ve sunduğu ayrıcalıklı yaşam alanlarıyla öne çıkmaktadır. Ege Rezidans'ın üst katında yer alan ve yaklaşık **180 metre yükseklikte** konumlanan **Roof Lounge**, Ankara'yı **360 derece panoramik manzara** ile izleme imkânı sunarak sakinlerine benzersiz bir sosyal yaşam deneyimi sağlamaktadır. Şehrin önemli alışveriş merkezlerine, kamu kurumlarına ve diplomatik temsilciliklere yakın konumuyla dikkat çeken Sinpaş Ege Vadisi, güçlü lokasyonu ve özgün yaşam konsepti sayesinde hem **yüksek yaşam kalitesi** hem de **yatırım değeri** sunan seçkin projeler arasında yer almaktadır.

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: 2.647 Konut – 104 Ticari Ünite – **Stok:** 54 Adet Konut Satılacak

Toplam Arsa Alanı : 148.666 m² – **Toplam Satılabilir Alan:** 353.033 m²

Konum : Çankaya / Ankara

Ankara ili Çankaya ilçesi **29634 ada 10 parsel** üzerinde geliştirilen **Sinpaş Altınoran Projesi** kapsamında toplam **2.751 adet bağımsız bölüm** bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerin **2.647 adedi konut, 104 adedi ise ticari ünite** niteliğindedir. Proje kapsamında yer alan **19B Blok (Agora – Starium AVM)**, Altınoran yerleşkesinin önemli ticari merkezlerinden biri olup söz konusu blokta **56 adet ticari bağımsız bölüm** bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Kule 2, Kule 3, 4FK, 18DK, 19A, 19C, 20DK, 31FK, 1 ve 32 numaralı bloklarda toplam **48 adet ticari bağımsız bölüm** yer almaktadır. **Altınoran**, Sinpaş'ın **40 yılı aşkın sektörel deneyimi** ile hayata geçirilen ve tematik yaklaşımıyla öne çıkan büyük ölçekli yaşam projelerinden biridir. Proje, kapsamlı sosyal donatı alanları ve özgün yaşam konsepti ile Ankara'da modern kent yaşamına yeni bir perspektif kazandırmaktadır. Projede yer alan **2.647 adet konutun tamamının inşaatı tamamlanmış** olup, proje genelinde **2.500'ün üzerinde dairede aktif yaşam** bulunmaktadır. Yerleşke içerisinde konumlanan **Altınoran Çarşısı**, proje sakinlerinin günlük ihtiyaçlarını karşılayan ticari alanları bünyesinde barındırırken; **Sports International** spor kompleksi İmrahor Vadisi manzarası eşliğinde spor ve yüzme imkânı sunmaktadır. Altınoran aynı zamanda şehir içinde nadir görülen tematik sosyal donatılarıyla dikkat çekmektedir. Proje bünyesinde yer alan ve **teleferik ile erişim sağlanan Snowland şehir içi kayak merkezi**, yılın **365 günü kayak yapma imkânı** sunarak hem site sakinleri hem de Ankaralı ziyaretçiler tarafından yoğun ilgi görmektedir. Altınoran Çarşısı'nın **İmrahor Vadisi'ne bakan bölümünde yer alan Skywalk**, yaklaşık **250 metre yükseklikte konumlanan cam yürüyüş platformu** ile ziyaretçilere benzersiz bir deneyim sunarken, proje ziyaretçilerinin en çok ilgi gösterdiği alanlardan biri olarak öne çıkmaktadır. Bunun yanı sıra **Extreme Land macera parkuru**, yüksek irtifalı ip parkurları ile spor ve macera tutkunlarına adrenalin dolu aktiviteler sunarak Altınoran'ın sosyal yaşam çeşitliliğini zenginleştirmektedir.

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 açılabilir, 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 Ankaralılara 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.

GENEL KURUL

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

18 HAZİRAN 2026 TARİH, SAAT 13:00'DA YAPILAN 2025 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL

TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Haziran 2026 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 16/06/2026 tarih ve E-90726394-431.03-00123197115 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Şehval Kırık gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 15.05.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpasgyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 20.05.2026 tarih ve 11586 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sn. Seba Gacemer, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşler Grup Başkanı, CFO Sn. Dursun Yaşar Çamurali, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Ceyda Şahinler, PKF Aday Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Yusuf Tezcan toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 4.000.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 4.000.000.000 adet paydan, 389.839,992 TL'lik sermayeye tekabül eden 389.839,992 adet payın asaleten, 2.094.953.918,329 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.094.953.918,329 adet payın vekaleten olmak üzere toplam 2.095.343.758,321 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.095.343.758,321 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. Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Dr. Avni Çelik adına vekaleten hazırda bulunan Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi Sayın 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) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına T.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) 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 106.287.593 adet ret oyuna karşılık 1.989.056.165,321 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

- 3) **2025** yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 106.287.593 adet ret oyuna karşılık 1.989.056.165,321 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) **2025** 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) Yasal kayıtlarda dağıtılabılır dönem kârı oluşmaması nedeniyle **2025** yılı hesap dönemine ilişkin olarak kâr dağıtımı yapılmaması yönündeki Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 1 adet ret oyuna karşılık 2.095.343.757,321 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 6) **2025** yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan yönetim kurulu üyelerinin **ayrı ayrı ibra** edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyeleri **ayrı ayrı oy birliği ile ibra edildi.** (Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı.)
- 7) **Türk Ticaret Kanunu'nun 363.** maddesi uyarınca, **20.11.2025** tarihli ve **2025/30** sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanan, **28.11.2025** tarihli ve **11468** sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilen, Sayın **Akif Gülle**'nin Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına ilişkin karar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Başkanına aylık **net** 400.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık **net** 200.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. **Akif Gülle**'ye aylık **net** 35.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. **Erman Çete**'ye aylık **net** 50.000-TL **diğer Yönetim Kurulu Üyelerine** aylık **net 35.000-TL** huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 106.287.593 adet ret oyuna karşılık 1.989.056.165,321 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 Kanunu'nun **395.** ve **396.** maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun **395.** ve **396.** maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 10) Verilen yazılı önerge doğrultusunda **2025** yılında yapılan bağışlar ile ilgili Genel kurula bilgi verildi. Tamamı vakıflar, dernekler ve diğer kurumlar olmak üzere Şirket'in **2025** yılı içerisinde yaptığı nakdi bağış ve yardımların toplamının **13.200.412,09-TL** olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. Verilen yazılı önerge doğrultusunda **2026** yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin **31.12.2025** tarihli konsolide mali tablolarında yer alan **aktif toplamının %1'i** olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 106.287.593 adet ret oyuna karşılık 1.989.056.165,321 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

Yatırımcı Sayın **Enver Doğan Namar**, EGKS üzerinden söz alarak Şirketimizin aktif büyüme hızının düşük kaldığını belirtti ve bunun sebepleri hakkında bilgi talep etti: **Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Ahmet Çelik** söz alarak; Şirketimizin aktif büyüklüğünün 2024 yılından 2025 yılına gelindiğinde yaklaşık 88,5 milyar TL seviyesine ulaştığını, mevcut ekonomik konjonktür, yüksek enflasyon ortamı, finansman koşulları ve konut piyasasındaki makroekonomik gelişmeler birlikte değerlendirildiğinde, aktif büyüklükte enflasyonun üzerinde bir büyüme kaydedildiğinin görüldüğünü ifade etti. Sayın Çelik ayrıca, söz konusu aktif büyüme performansının sektör dinamikleri çerçevesinde olumlu ve güçlü bir oran olarak değerlendirilebileceğini belirterek hususu yatırımcılarımızın takdirlerine sundu.

- 11) Sermaye Piyasası Kurulunun **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.
- 12) 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 verildi.
- 13) **2026** 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 denetim kuruluğu olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 14) Yönetim Kurulu tarafından **2026** yılı hesap dönemlerine ilişkin olarak Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (**TSRS**) kapsamında hazırlanacak beyan ve sürdürülebilirlik raporlarına yönelik sınırlı güvence denetimi hizmetini sunmak üzere önerilen MERSİS numarası 0-0070-5114-3500017, İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün 561406 sicil numarasında kayıtlı olan **PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.**'nin bağımsız denetim kuruluğu olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 15) Dilek ve öneriler maddesine geçildi.
- Yatırımcı Sayın **Mustafa Can Kaya**, EGKS üzerinden söz alarak Yönetim Kurulu'nu tebrik etmiş ve Şirketimizin mevcut ve yeni projelerine ilişkin bilgi talebinde bulunmuştur: **Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Ahmet Çelik** söz alarak; Sancaktepe bölgesinde yer alan Metrolife Premium ve Tabiat Villaları projelerimizin tamamlanma sürecinde olduğunu, önümüzdeki dönemlerde bu projelerde teslimlerin kademeli olarak gerçekleştirileceğini ifade etmiştir. Saklı Koru projemizde satışların devam ettiğini, projenin ikinci etabında kaba inşaat sürecinin tamamlandığını belirtmiştir. Sayın Çelik, Finansşehir bölgesinde yer alan Koru Aura projesinin de büyük ölçüde tamamlandığını ve projede yaşamın başladığını; Boulevard projelerimizde ise teslim süreçlerine başlanmasının öngörüldüğünü ifade etmiştir. Ankara'daki projelerimizde satış süreçlerinin devam ettiğini, Altınoran ve Ege Boyu projelerimizde ise mevcut stokların satışına devam edildiğini belirtmiştir. Gaziosmanpaşa projemize ilişkin olarak, hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında idari izin süreçlerinin tamamlanmasını takiben inşaat çalışmalarına başlanmasının planlandığını ifade eden Sayın Çelik; Beykoz arsamıza ilişkin proje geliştirme çalışmalarının başladığını ve ruhsat süreçlerinin tamamlanmasının beklendiğini belirtmiştir. Ayrıca, Sancaktepe ve Ümraniye bölgelerinde mülkiyet bütünlüğünün sağlandığını ifade etmiştir. Sayın Çelik, yakın zamanda Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda duyurusu yapılan Beşiktaş Dikilitaş bölgesindeki anlaşmalar kapsamında proje geliştirme çalışmalarına başladığını; ilgili süreçlerin tamamlanmasını takiben lansman ve satış faaliyetlerine başlanmasının hedeflendiğini belirtmiştir. Bağlı ortaklığımız Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ilişkin dava süreçlerinin Şirketimiz lehine sonuçlandığını ifade eden Sayın Çelik, hukuki süreçlerin tamamlanmasıyla birlikte Şirketimizin konsolide büyüklüğünün ve aktif büyüklüğünün daha da artmasının beklendiğini belirterek açıklamalarını tamamlamıştır.
- Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. **Dr. Avni Çelik** adına vekaleten Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. **Ahmet Çelik** toplantıya katılanlara yönetim kurulu adına teşekkür etti.
- Gündemde görülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: **13:51'de** toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde **3** nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi. **18 Haziran 2026 Perşembe.**

Bakanlık Temsilcisi	Toplantı Başkanı	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Şehval Kırık	Murat Parmakçı	Kenan Evren Karakaya	Ayşegül Berrak Köten

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: Yoktur.

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler: 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. 2025 yılında 39 adet dava açılmış olup bunlarda işçilik alacakları ile bir kısım taşınmaz uyuşmazlıklarıdır. Ancak belirtilen bu davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalarlardır. **30.06.2026** tarihli finansal tablolarda işçi davaları için **16.408.864-TL** karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2025: 18.887.066-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. Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO'nun hukuki süreçlerine yönelik gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığı ile bağlı ortaklığımız tarafından kamuya açıklanmıştır.

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.
- ✓ **01.01.2026 – 30.06.2026** döneminde **III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde** herhangi bir değişiklik olmamıştır.

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir. 30 HAZİRAN 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		19.048.440.088	19.852.832.333
Nakit Ve Nakit Benzerleri		61.177.023	99.224.326
Finansal Yatırımlar		92.739.677	131.338.338
Ticari Alacaklar		595.161.611	1.754.584.912
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		522.380.047	908.801.409
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	72.781.564	845.783.503
Diğer Alacaklar		7.593.995	6.628.453
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.593.995	6.628.453
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9	-	-
Stoklar	3	15.518.257.473	13.973.783.453
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.186.155.937	2.324.089.378
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.109.115.064	2.129.126.677
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	77.040.873	194.962.701
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.587.354.372	1.563.183.473
Ara Toplam		19.048.440.088	19.852.832.333
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		85.663.116.632	84.399.706.909
Ticari Alacaklar		461.458.233	492.683.001
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	461.458.233	492.683.001
Diğer Alacaklar		2.658.776	3.999.529
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.658.776	3.999.529
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	18.649.816.647	18.053.335.034
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		268.014.946	300.641.277
Kiralama Hakkı Varlıklar		86.388.079	93.267.605
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	65.997.037.554	65.322.713.870
Maddi Duran Varlıklar	4	128.574.099	99.173.921
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	19.922.131	11.894.480
Peşin Ödenmiş Giderler	3	3.742.742	1.761.684
Ertelenmiş Vergi Varlığı		45.503.425	20.236.508
TOPLAM VARLIKLAR		104.711.556.720	104.252.539.242

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir. **30 HAZİRAN 2026** tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.625.368.521	8.233.309.252
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	3.919.193.526	3.447.458.119
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		3.689.233.851	3.183.123.213
- İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	229.959.675	264.334.906
Ticari Borçlar		2.868.064.020	3.038.200.703
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		2.839.255.927	2.980.337.509
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar	9	28.808.093	57.863.194
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		60.579.482	48.337.529
Diğer Borçlar		9.611.804	11.312.309
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		9.611.804	11.312.309
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar	9	-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.647.448.013	1.427.080.210
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		1.310.655.594	1.427.080.210
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler	9	336.792.419	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		59.538.637	55.691.883
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		43.129.773	36.804.817
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		16.408.864	18.887.066
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		60.933.039	205.228.499
Uzun Vadeli Yükümlülükler		25.988.977.078	25.804.725.050
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.245.270.049	6.844.187.940
-İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.981.126.093	6.054.331.907
-İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	264.143.956	789.856.033
Uzun Vadeli Karşılıklar		28.129.976	32.905.221
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		28.129.976	32.905.221
Diğer Borçlar		371.083.373	404.301.880
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		371.083.373	404.301.880
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.171.002.946	2.832.163.716
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		282.327.109	407.003.931
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler	9	1.888.675.837	2.425.159.785
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		18.173.490.734	15.691.166.293
ÖZKAYNAKLAR	7	70.097.211.121	70.214.504.940
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		61.213.119.968	61.229.227.475
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		21.206.467.383	21.206.467.383
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(278.518.927)	(278.638.415)
Geri Alınmış Paylar (-)		(12.410.491)	(12.410.491)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.781.689.022	3.781.689.022
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(13.438.130)	(18.586.723)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(13.438.130)	(18.586.723)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.350.294.142	2.350.294.142
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	30.068.415.215	29.409.424.989
Net Dönem Karı / (Zararı)		110.621.754	790.987.568
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.884.091.153	8.985.277.465
TOPLAM KAYNAKLAR		104.711.556.720	104.252.539.242

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir. 30 HAZİRAN 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak-30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak-30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan-30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan-30.06.2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	4.572.267.360	3.269.967.992	1.664.735.692	1.759.372.122
Satışların Maliyeti (-)	(2.120.759.491)	(1.638.244.590)	(637.337.149)	(892.679.083)
BRÜT KAR / (ZARAR)	2.451.507.869	1.631.723.402	1.027.398.543	866.693.039
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(378.270.339)	(303.747.980)	(176.226.437)	(123.984.609)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(469.010.680)	(368.310.922)	(266.567.615)	(16.377.374)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	284.739.997	445.749.822	104.078.295	238.440.860
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(146.386.313)	(323.713.898)	(25.351.599)	(139.933.161)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.742.580.534	1.081.700.424	663.331.187	824.838.755
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	29.136.601	29.063.988	13.304.011	29.063.988
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	12.711.634	11.919.318	5.512.270	6.519.125
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	1.784.428.769	1.122.683.730	682.147.468	860.421.868
Finansal Gelirler	35.612.014	46.804.050	15.694.566	8.554.184
Finansal Giderler (-)	(1.183.283.426)	(1.824.020.538)	(406.456.442)	(874.344.401)
Net Parasal Kayıp/Kazanç 11	1.924.480.819	3.114.735.210	(275.780.399)	1.308.239.821
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	2.561.238.176	2.460.202.452	15.605.193	1.302.871.472
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(2.480.139.708)	(1.337.577.589)	(616.183.358)	(670.087.956)
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	(27.059.825)	-	(2.196.737)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(2.453.079.883)	(1.337.577.589)	(613.986.621)	(670.087.956)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	81.098.468	1.122.624.863	(600.578.165)	632.783.516
DÖNEM KARI / (ZARARI)	81.098.468	1.122.624.863	(600.578.165)	632.783.516
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(29.523.286)	135.492.081	(58.326.129)	82.670.392
Ana Ortaklık Payları	110.621.754	987.132.782	(542.252.036)	550.113.124
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar) 7	0,0277	0,2468	(0,1356)	0,1375
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
DİĞER KAPSAMLI GELİR	4.740.612	(3.208.567)	4.397.660	(5.370.835)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	85.839.080	1.119.416.296	(596.180.505)	627.412.681
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(29.931.267)	135.621.047	(58.853.458)	82.583.906
Ana Ortaklık Payları	115.770.347	983.795.249	(537.327.047)	544.828.775

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZET
NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 HAZİRAN 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.652.915.979	368.629.693
Dönem Karı/zararı	81.098.468	1.122.624.863
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	2.229.623.688	1.845.160.798
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	306.587.969	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	331.658.621	1.777.216.487
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	47.782.466	25.065.347
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(4.775.245)	2.665.913
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(4.775.245)	2.665.913
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(12.711.634)	(11.919.318)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	(919.058.197)	(1.285.445.220)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	2.480.139.708	1.337.577.589
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(653.561.908)	(2.598.220.899)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	-	65.595.506
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.190.648.069	(571.828.578)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(170.136.683)	600.736.235
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(2.140.955.633)	(2.389.029.546)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	1.135.952.383	(1.071.219.286)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	(440.792.967)	460.938.805
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(228.277.077)	306.585.965
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.657.160.248	369.564.762
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(4.244.269)	(935.069)
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(667.322.747)	4.655.068
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	-	29.063.988
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları	38.598.661	(65.595.506)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(31.608.489)	(19.363.065)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10.764	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	-	940.810.684
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(674.323.683)	(880.261.033)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.008.677.091)	(494.107.456)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	2.114.328.732	3.359.948.785
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.791.347.202)	(2.076.839.754)
Ödenen faizler	(331.658.621)	(1.777.216.487)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(23.083.859)	(120.822.695)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(14.963.444)	(22.598.993)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(38.047.303)	(143.421.688)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	99.224.326	158.133.880
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	61.177.023	14.712.192

**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 HAZİRAN 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
									Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	4.000.000.000	21.206.467.383	(278.638.415)	(12.410.491)	3.781.689.022	(18.586.723)	2.350.294.142	29.409.424.989	791.552.362	790.987.568	61.229.227.475	8.985.277.465	70.214.504.940
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(790.987.568)	564.794	(564.794)	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	119.488	-	-	-	-	(132.562.136)	-	-	(132.442.648)	(70.690.251)	(203.132.899)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.148.593	-	-	-	110.621.754	115.770.347	(29.931.267)	85.839.080
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.148.593	-	-	-	-	5.148.593	(407.981)	4.740.612
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.621.754	110.621.754	(29.523.286)	81.098.468
30 Haziran 2026 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	21.206.467.383	(278.518.927)	(12.410.491)	3.781.689.022	(13.438.130)	2.350.294.142	30.068.415.215	110.621.754	110.621.754	61.213.119.968	8.884.091.153	70.097.211.121

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
									Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı			
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	4.000.000.000	21.206.467.231	(278.638.414)	(12.410.491)	3.781.688.999	(19.285.218)	2.244.356.500	21.449.190.128	8.066.172.407	8.066.172.407	60.437.541.142	8.638.429.714	69.075.970.856
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	8.066.172.407	(8.066.172.407)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.337.533)	-	-	-	987.132.782	983.795.249	135.621.047	1.119.416.296
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	(3.337.533)	-	-	-	-	(3.337.533)	128.966	(3.208.567)
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	-	987.132.782	987.132.782	135.492.081	1.122.624.863
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)	4.000.000.000	21.206.467.231	(278.638.414)	(12.410.491)	3.781.688.999	(22.622.751)	2.244.356.500	29.515.362.535	987.132.782	987.132.782	61.421.336.391	8.774.050.761	70.195.387.152

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.508.183	141.103.442
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	60.302.426.604	59.450.859.055
C	İştirakler	Md.24/(b)	11.441.299.016	11.473.925.347
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	683.271.265	873.961.158
	Diğer Varlıklar		2.344.718.868	3.358.840.821
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	74.774.223.936	75.298.689.823
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.575.348.222	5.823.227.274
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	50.630.222	65.281.964
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	386.931.426	878.719.293
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	55.729.881.980	55.561.146.243
	Diğer Kaynaklar		14.031.432.086	12.970.315.049
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	74.774.223.936	75.298.689.823

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.485.206	66.054.477
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	519.321.847	519.321.847
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.362.322.045	66.391.001.367
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	9.550.484	50.870.463

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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	80,65%	78,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,30%	15,43%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,69%	0,69%
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	110,13%	131,67%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,01%	0,07%

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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.

18 Ağustos 2026

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

Karar Tarihi: 18 Ağustos 2026

Karar Sayısı: 2026 / 18

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

SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun **18 Ağustos 2026** tarihli ve **2026/18** sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulunun *II.14.1* sayılı *Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği* esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2026 – 30.06.2026** faaliyet dönemine ait *“Finansal Tablolar ve Dipnotlar”* ile *“Faaliyet Raporunun”* 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

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik

Müdürü

Kenan Evren Karakaya

Mali İşler Grup Başkan Yardımcısı

Dursun Yaşar Çamurali

Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı – CFO

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 **01.01.2026 – 30.06.2026** dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim Dr. A. Berrak KÖTEN

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü
Investor Relations and Sustainability Manager
berrak.koten@sinpas.com.tr

+90 212 310 54 10

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** PBX **(5410)**

Faks: +90 212 258 24 99

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

<https://sinpasgyo.com/yatirimci-iliskileri>

investorrelations@sinpasgyo.com.tr **Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO**



YASAL UYARI

Bu doküman, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından faaliyet raporu kapsamında yalnızca bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır. Dokümanda yer alan finansal veriler, Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) düzenlemeleri çerçevesinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (“KAP”) aracılığıyla kamuya açıklanan resmi finansal tablo ve dipnotlardan derlenmiş olup, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS/IFRS”) esas alınarak hazırlanmıştır. Bu dokümanda yer alan ileriye dönük değerlendirmeler; mevcut beklentiler, varsayımlar ve öngörülere dayanmakta olup, çeşitli riskler, belirsizlikler ve piyasa koşullarındaki değişiklikler nedeniyle gerçekleşen sonuçlar, performans veya gelişmeler öngörülen sonuçlardan önemli ölçüde farklılık gösterebilir. Dokümanda yer alan bilgiler herhangi bir yatırım tavsiyesi niteliği taşımamakta olup, yatırım kararlarının tek başına dayanağı olarak değerlendirilmemelidir.