SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2026 – 30.09.2026 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

- Şirket Bilgileri
- Şirket Profili – Vizyonumuz – Misyonumuz – Değerlerimiz
- Tarihçe – Sinpaş GYO Kilometre Taşları
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar
- Yönetim Kurulu
- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- Yönetim Kurulu Komiteleri
- Bağımsızlık Beyanı
- Komiteler ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları
- Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları
- 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 Gelinen 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	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	22.12.2006
GYO Dönüşüm Tarihi	24.04.2007 Tarihli 10499 Sayılı SPK Kararı / 03.05.2007
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Telefon / Faks	**(0212) 310 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 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 50 / BIST 100 / BIST MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TÜM / BIST 100-30
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 – 30.09.2026 / Üçüncü 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: 395 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 **30.09.2026** tarihi itibarıyla **113.637.106.270-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"**in 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 ilkini gerçekleştirdi.
- **2010 –** ***İstanbul'un modern sarayları: İstanbul Sarayları***
  - ✓ Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı **"İstanbul Sarayları"**nın lansmanı yapıldı.
- **2011 –** ***Sinpaş GYO liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho***
  - ✓ Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonuyla en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.
  - ✓ Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi **"I-TOWER"** ve Sancaktepe'de yer alan **"EgeBoyu"** projesinin ön satışlarına başladı.
  - ✓ **Bosphorus City Projesi,** European Property Awards 2011'de **"En İyi Mimari"** ve **"En İyi Pazarlama Yönetimi"** dallarında **Avrupa'nın en iyisi** seçildi.
- **2012 –** ***Ankara'nın ilk temalı konut projesi: İncek Life***
  - ✓ Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve **%70'i yeşil alana ayrılan "İncek Life"** Ankaralının daha önce rastlanmadığı donatılarıyla yapılmaya başlandı.
  - ✓ Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan "**Liva Turkuaz**"ın lansmanı yapıldı.
- **2013 –** ***Bosphorus City***
  - ✓ **MIPIM 2013 Awards**'da **"En İyi Türk Konut Projesi"** seçildi.

- **2014 – *Sinpaş'ın 40. yılında 6 yeni proje***
  - ✓ İstanbul Küçükçekmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **"EgeYakası"** ve **"Karşıyaka Rezidans"** projelerinin lansmanı gerçekleşti.
  - ✓ Ankara İncek'te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **"İncek Blue"** ve **"İncek Green"** projeleri lanse edildi.
  - ✓ İstanbul Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi **"Aydos Country"** lanse edildi.
  - ✓ Bursa Modern, **European Property Awards 2014**'te **"Highly Recommended"** ödülüne sahip oldu.
  - ✓ İstanbul'un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe'de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için özel yapılan **butik proje "Köyceğiz"**in lansmanı yapıldı.
- **2015**
  - ✓ Sinpaş GYO, **gayrimenkul sektörünün Superbrands**'i seçildi.
  - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.
  - ✓ İstanbul Şişli Bomonti'de **"Queen Central Park"** satışa sunuldu.
  - ✓ Ankara Çankaya Oran'da **"Ege Vadisi"** satışa sunuldu.
- **2016**
  - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.
  - ✓ Sinpaş GYO **uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün** sahibi oldu.
- **2017**
  - ✓ Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel **sektörün iki kere üst üste Superbrands'i** seçildi.
  - ✓ İstanbul'da Ümraniye Şile Yolu'nda mimari ve peyzaj doneleriyle daha görülmemiş bir estetiğe sahip olan **Gökorman** projesi satışa sunuldu.
  - ✓ İstanbul'da Sancaktepe'de **Metrolife** projesi satışa sunuldu.
- **2018**
  - ✓ **"Altınoran" Shining Star Awards Yarışması'nda "Türkiye'nin En İyi Konut Projesi"** seçildi.
  - ✓ Uluslararası Finans Merkezine komşu, **"Sinpaş Time"** projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.
- **2019**
  - ✓ Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği basın lansmanla tanıttı.
  - ✓ Sinpaş, **Sign of the City Awards** yarışmasında **"Kent ve Mimarlık"** kategorisinde **"En İyi Mimari Tasarım"** ödülünü **"Sinpaş Finans Şehir"** projesiyle almaya hak kazandı.
- **2020**
  - ✓ Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.
- **2021**
  - ✓ Ankara'da inşaa edilmekte olan **"Boulevard Çankaya"** projesinin ön satışlarına başlandı.
  - ✓ Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak **"Koru Aura"** projesinin ön satışlarına başlandı.
  - ✓ Sinpaş GYO bağlı ortaklığı **Kızılbük GYO**'nun halka arzı gerçekleştirildi ve borsada işlem görmeye başladı.
- **2022**
  - ✓ Ankara'da inşa edilmekte olan **"Boulevard Çankaya"** projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
  - ✓ **"Sinpaş Koru Aura"** projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
- **2023**
  - ✓ 2023 yılında GYODER GYO Komitesi'nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri'nde **"Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü"**ne **Sinpaş GYO** layık görüldü.

- **2024**
  - ✓ **Sinpaş,** çeşitli etkinlik ve kampanyalarla **50. yılını taçlandırdı.**
  - ✓ Sinpaş GYO, Türkiye'de bir ilke imza atarak, **yeni nesil gayrimenkul edinim modeli** olan "**Paylı Gayrimenkul**"ü gerçekleştirdiği basın lansmanıyla 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 **ayrıcalıklı 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 Kızılbük GYO'**nun ilk projesi **Sinpaş Kızılbük 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 **30.09.2026** tarihi itibariyle bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20	4.000.000.000-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
Dr. 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
Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan*	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	14.08.2028

* Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından, **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan'ın**, Türk Ticaret Kanununun 363. maddesi uyarınca ve yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına ilişkin alınan karar, 24.08.2026 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiş ve aynı tarihli, **11650** sayılı **Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde** ilan edilmiştir.

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi, Genel Müdür – CEO



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, Mali İşler Grup Başkanı – CFO



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.

Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1972 yılında Vezirköprü'de doğan Mehmet Lütfi Arslan 1990 yılında Merzifon İmam Hatip Lisesi'nden, 1995 yılında ise Marmara Üniversitesi İngilizce İşletme bölümünden mezun oldu. Aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Enstitüsü'de Human Resources Management and Development dalından yüksek lisans ve İktisat Tarihi kürsüsünden doktora derecesi aldı. 2000-2002 yıları arasında ABD'de bulundu ve Georgetown Üniversitesi İletişim, Kültür ve Teknoloji bölümünde yüksek lisans yaptı. Özel sektörde medya ve insan kaynakları alanında 15 sene kadar çalıştıktan sonra 2011 senesinde İstanbul Medeniyet Üniversitesi (İMÜ) Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü Yönetim Organizasyon Kürsüsü'ne yardımcı doçent olarak atandı. 2012 senesinde İşletme Bölüm Başkanı oldu. 2014 senesinde Üniversite Genel Sekreterliği'ne atanan Arslan 2018 senesine kadar bu göreve devam etti. 2015 senesinde Yönetim-Strateji alanında Doçent olan Arslan, 2021 senesinde İMÜ Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü Yönetim-Organizasyon Kürsüsü Profesörü oldu. Şubat 2021-Mayıs 2021 arasında Cumhurbaşkanlığı İnsan Kaynakları Ofisi'nde danışmanlık yapan Arslan Mayıs 2021 ile Mayıs 2022 arasında aynı ofisin İnsan Kaynağı ve Kariyer Planlama Dairesi Başkanlığını yürüttü. 1 Mayıs 2022'de üniversiteye geri dönen Arslan hâlihazırda İMÜ Lisansüstü Eğitim Enstitüsü Sivil Toplum Örgütlerinin Yönetimi Ana Bilim Dalı Başkanı, Sosyal İşbirlikleri Bölgesi Uygulama ve Araştırma Merkezi (SOSYOPARK) Başkanı ve Teknopark Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Arslan Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD)'ın afetlere müdahale, gönüllü yönetimi ve kurumsal kapasitesini artırmak için AB tarafından fonlanan IPA CARE Projesi'nde 2025 Aralık ayından itibaren Türkiye Gönüllülük Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Arslan 2008 senesinde kurulan Uluslararası GENÇ Derneği'nin kurucu başkanı olmuş, bu dernek çatısı altında Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Dairesi Başkanlığı, Türkiye İşbirliği Kalkınma Ajansı, Gençlik ve Spor Bakanlığı, Dernekler Dairesi Başkanlığı, İstanbul Kalkınma Ajansı ve yerel yönetimlerle gençlerin hareketliliği, kariyer hedefleri, dezavantajlı gruplar ve sosyal medyaya ilişkin farklı projelerin oluşturulması ve yürütülmesinde görev almıştır. Halen gençlerin niteliklerinin artırılması amaçlı faaliyet ve çalışmalarda bulunan İstanbul Fikir ve Toplum Araştırmaları Merkezi (İFTAM) başkanı olan Arslan bu kurumda yönetici ve eğitici olarak sivil toplum etkinliklerine devam etmektedir. Arslan'ın, insan kaynakları yönetimi, beşeri sermaye, liderlik, itibar yönetimi, yapılabilirlik, gönüllülük ve yönetimine ilişkin bilimsel makaleleri yanında tek ve ortak yazarlı olmak üzere İnsan Kaynakları Yönetimi, Temel İşletmecilik, Müzakere, Mülakat, ABD Nasıl Kalkındı ve Dijital İşletme isimli bilimsel kitapları mevcuttur. Bunlar dışında çoğu gençlere yönelik, ikisi Mehmet Köprülü müstearıyla yayınlanmış yirmi adet kitabı bulunan Arslan İngilizce ve Arapça bilmektedir. Evli ve üç 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; 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 Başkan Vekilliği ve Yönetim Kurulu 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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Akif Gülle **Mehmet Lütfi Arslan**

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu **01 Ocak – 30 Eylül 2026** döneminde **22** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, dönem içerisinde gerçekleştirilen toplantılara yüksek düzeyde katılım sağlamış olup, toplantılara iştirak oranı **%90** 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	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan, Dr. Ayşegül Berrak Köten
Denetim Komitesi	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan	Akif Gülle
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Akif Gülle	Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan
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 üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan** ve **Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü** Sayın **Dr. Ayşegül Berrak Köten'**dir.

Yönetim Kurulumuzun **24.08.2026** tarihli ve **2026/19** sayılı kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Sayın Akif Gülle**, komite üyeliklerine ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi **Sayın Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan** ile Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü **Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten** atanmıştır. Bu kapsamda, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesine ilişkin yükümlülük yerine getirilmiştir.

Şirketimizin 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 Komitesi**nin ve **Ücret Komitesi**nin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesinin Çalışma Usul ve Esasları yatırımcı ilişkileri web sayfamızda yer almaktadır.

01.01.2026 – 30.09.2026 Dönemi Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. **Yatırımcı İlişkileri Birimi**, **01.01.2026 – 30.09.2026** 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 – 30.09.2026 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 3. çeyrek içinde yatırımcı ilişkileri birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- ✓ Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- ✓ Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'na bildirilmesi,
- ✓ İnternet sitesinde yer alan **Yatırımcı İlişkileri** bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- ✓ Genel Kurul 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 150'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 Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan,** komite üyesi ise 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. Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Akif Gülle,** komite üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Prof. Dr. Mehmet Lütfi Arslan**'dır.

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 ve Genel Müdürü Sayın **Mahmut Sefa Çelik,** Sinpaş GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sayın **Seba Gacemer**, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) Sayın **Dursun Yaşar Çamurali,** Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkan Yardımcısı Sayın **Kenan Evren Karakaya** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın **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.

SİNPAŞ GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sürdürülebilirlik Yönetimi ve Raporlama Yaklaşımı:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak sürdürülebilirlik yaklaşımımızı çevresel, sosyal ve yönetişim (**E**nvironmental, **S**ocial, **G**overnance – **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 yönetişim (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 yönetişim, 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 Raporu**na ve **Kurumsal Yönetim Bilgi Formu**na KAP bildiri https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1570508 ve https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1570541 bağlantılarından da ulaşılabilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Bu doğrultuda, Sinpaş GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar ışığında gerçekleştireceğini taahhüt eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır.

Söz konusu raporlamalara https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s adresindeki **"Kurumsal Yönetim"** ve **"Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"** sekmelerinden ulaşılabilir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu olan tüm kurumsal yönetim ilkelerine uymaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerden uygulanmayanların gerekçesi ise KAP linkindeki **"Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"** sekmesinde sunulan tabloların açıklama alanlarında belirtilmiştir.

ETİK KURALLAR

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

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.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin Bağış ve Yardım Politikası | Sinpaş GYO yatırımcı ilişkileri web sayfamızda Politikalarımız başlığı altında kamuya açıklanmıştır.

Şirketin 01.01.2026 – 30.09.2026 dönemi içinde yapmış olduğu bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri çerçevesinde yapılan harcamalara ilişkin bilgiler: 3.540.000,00 TL

SİNPAŞ 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 dağıtıma 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.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

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.

Şirketimizin Ücretlendirme Politikasına yatırımcı ilişkileri web sitemizden ulaşabilirsiniz: Sinpaş GYO Ücretlendirme Politikası

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 Çamurali	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 **30.09.2026** 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 Eylül 2026** tarihi itibarıyla **konsolide** personel sayısı **395** 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 – Eylül**
Erkek	101	90	95
Kadın	76	69	68
Toplam	177	159	**163**
SİNPAŞ GYO Çalışanları Yaka Dağılımı			
Çalışan	**2024**	**2025**	**2026 Ocak – Eylül**
Mavi Yaka	17	19	14
Beyaz Yaka	160	140	149
Toplam	177	159	**163**

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER / MAKROEKONOMİK VE SEKTÖREL VERİ ÖZETİ

2026 yılının ilk dokuz ayında gayrimenkul piyasasında toplam satış hacmi gerilerken, ipotekli satışlar artmış; konut ve ticari gayrimenkul fiyatlarındaki nominal yükselişe rağmen reel fiyatlar düşmüştür. Enflasyondaki yavaşlamaya karşın yüksek finansman maliyetleri ve inşaat maliyetlerindeki artış, sektörün talep ve kârlılık görünümünde belirleyici olmayı sürdürmüştür. Şirketimiz açısından bu görünüm, satışların nakde dönüşümünün, proje maliyetlerinin ve finansman koşullarının birlikte değerlendirilmesini gerektirmektedir.

Aşağıdaki göstergeler ait oldukları dönemler belirtilerek sunulmuştur. Raporlama döneminden sonra açıklanan dönem istatistikleri ilgili başlıklarında; Ekim ayındaki para politikası ve finansal piyasa gelişmeleri ise ayrıca ele alınmıştır.

• 1. Türkiye Ekonomisi

• Büyüme ve harcama bileşenleri

Gösterge	2026 II çeyrek
GSYH yıllık büyüme	%2,3
GSYH çeyreklik büyüme[1]	%1,1
Hizmetler sektörü büyümesi inşaat dâhil	%1,6
Tarım sektörü büyümesi	%13,3
Sanayi sektörü büyümesi	%2,4
Toplam sabit sermaye yatırımları yıllık değişim	%0,6
İnşaat yatırımları yıllık değişim	-%0,9
Makine ve teçhizat yatırımları yıllık değişim	%1,6
Özel tüketim yıllık değişim	%3,5
Kamu tüketimi yıllık değişim	-%1,8
Özel tüketimin büyümeye katkısı	2,3 puan
Kamu tüketiminin büyümeye katkısı	-0,2 puan
Net ihracatın büyümeye katkısı	0,6 puan

Kaynak: GSYH değerlendirmesi ve 10 Eylül 2026 PPK özeti. [1] Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış.

İkinci çeyrekte büyümenin temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmuş; tarım ve sanayi üretimi yıllık büyümeyi desteklemiştir. İnşaat yatırımlarındaki daralma ile özel tüketimin çeyreklik zayıflaması, iç talep ve yatırım iştahının seçici seyrine işaret etmektedir.

• İşgücü piyasası

Gösterge Eylül 2026	Mevsimden arındırılmış	Arındırılmamış
İşsizlik oranı	%8,4	%8,5
İstihdam edilenler bin kişi	32.445	32.681
İstihdam oranı	%48,3	%48,7
İşgücü bin kişi	35.412	35.729
İşgücüne katılım oranı	%52,7	%53,2

Kaynak: 27 Ekim 2026 tarihinde açıklanan Eylül 2026 işgücü istatistikleri.

• Tüketici ve üretici fiyatları

Gösterge Eylül 2026	Aylık değişim	Yıllık değişim
TÜFE	%1,84	%29,73
C endeksi	%2,14	%28,70
Temel mallar	%2,11	%15,90
Hizmetler	%2,15	%37,65
Yİ ÜFE	%2,07	%27,38

Gösterge Eylül 2026	Aylık değişim	Yıllık değişim
İmalat sanayi üretici fiyatları	%2,32	%29,09
Elektrik gaz ve buhar üretici fiyatları	%0,97	%8,67
Ara malları üretici fiyatları	%2,04	%28,11
Enerji üretici fiyatları	%3,55	%30,82

TÜFE alt grubu	Aylık değişim	Aylık katkı	Yıllık katkı
Ulaştırma	%2,79	0,49 puan	5,96 puan
Konut su elektrik gaz ve diğer yakıtlar	%2,71	0,33 puan	4,84 puan
Eğitim hizmetleri	%14,19	0,30 puan	—
Gıda ve alkolsüz içecekler	—	—	6,73 puan

Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu 1,78 puan gerilemiştir. C endeksinin on iki aylık ortalama değişimi 0,32 puan düşerek %30,15 olmuştur. C endeksi; enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın hariç TÜFE'yi ifade etmektedir. Hizmet enflasyonunun mal enflasyonunun üzerinde seyretmesi, fiyatlama davranışlarındaki katılığın sürdüğünü göstermektedir.

Kaynak: Eylül 2026 enflasyon değerlendirmesi ve 22 Ekim 2026 PPK özeti. — Kaynakta ilgili değer verilmemiştir.

- **Enflasyonun dönem içindeki seyri**

Gösterge	Haziran	Ağustos	Eylül
TÜFE aylık	%0,99	%1,84	%1,84
TÜFE yıllık	%32,11	%31,51	%29,73
B endeksi yıllık	%31,18	%30,68	%29,00
C endeksi yıllık	%29,84	%30,07	%28,70
Yİ ÜFE aylık	%1,80	%2,57	%2,07
Yİ ÜFE yıllık	%28,09	%27,95	%27,38
Mal enflasyonu yıllık yaklaşık	%28	%26	%25
Hizmet enflasyonu yıllık yaklaşık	%40	%40	%38

TCMB'nin izlediği enflasyon ana eğilimi ikinci çeyrekteki %2,2 seviyesinden üçüncü çeyrekte %1,8'e gerilemiştir. Eğitim ücretlerinin aylara dağılımındaki değişim, Ağustos ve Eylül aylarında hizmet enflasyonunu etkilemiştir. B endeksi; enerji, işlenmemiş gıda ürünleri, alkollü içecekler ve tütün ile altın hariç TÜFE'yi ifade etmektedir.

Kaynak: 23 Temmuz, 10 Eylül ve 22 Ekim 2026 PPK özetleri; oranlar ilgili istatistik dönemlerine aittir.

- **İç talep üretim ve dış denge**

Gösterge	Mayıs	Haziran veya Temmuz[1]	Ağustos
Perakende satış hacmi aylık	%2,4	%0,7	%1,4
Perakende satış hacmi çeyreklik	%1,3	%1,7	%1,7
Altın hariç perakende çeyreklik	%1,8	%1,3	%0,3
Ticaret satış hacmi aylık	%0,7	%1,9	%0,2
Ticaret satış hacmi çeyreklik	-%1,1	-%0,4	-%1,0
Hizmet üretimi aylık	-%0,4	%0,6	%0,2
Hizmet üretimi çeyreklik	-%0,1	%0,0	%1,5
Sanayi üretimi aylık[1]	-%2,9	-%1,0	-%1,0
Sanayi üretimi yıllık[1]	%0,0	-%0,3	-%1,9
Sanayi üretimi çeyreklik[1]	%2,6	-%1,9	-%2,4

Kaynak: PPK özetleri. [1] Orta sütunda sanayi üretimi Temmuz, diğer göstergeler Haziran verisidir. Aylık ve çeyreklik üretim göstergeleri mevsim ve takvim etkilerinden, yıllık sanayi üretimi takvim etkisinden arındırılmıştır. Çeyreklik oranlar ilgili ay itibarıyla hesaplanmıştır.

Gösterge	Mayıs	Haziran	Ağustos
Cari işlemler dengesi milyar ABD doları	-1,5	-4,2	4,1
12 aylık cari açık milyar ABD doları	37,3	38,9	42,1
Seyahat gelirleri aylık milyar ABD doları	4,9	5,8	8,2
Seyahat gelirleri 12 aylık milyar ABD doları	60,1	60,3	60,1
Hizmetler dengesi fazlası 12 aylık milyar dolar	62,5	63,7	63,9
Bankalar uzun vadeli borç çevirme oranı	%152,6	%151,3	%149,0
Diğer firmalar uzun vadeli borç çevirme oranı	%222,1	%231,4	%216,0

Ağustos ayında cari işlemler hesabı fazla verirken, on iki aylık birikimli cari açık yükselmiştir. Eylül ayında ihracatın ithalattan daha hızlı artması dış ticaret açığını azaltmıştır. Enerji fiyatları ve jeopolitik gelişmeler dış denge üzerindeki riskleri korumaktadır. Altın ithalatı Haziran ayında 1,4 milyar ABD doları, on iki aylık toplamda 20,9 milyar ABD doları iken; Eylül ayında yaklaşık 0,4 milyar ABD doları ve on iki aylık toplamda 18 milyar ABD doları düzeyine gerilemiştir.

Kaynak: 23 Temmuz, 10 Eylül ve 22 Ekim 2026 PPK özetleri.

• 2. Para politikası ve finansal koşullar

TCMB, 23 Temmuz ve 10 Eylül 2026 toplantılarında politika faizini %37'de sabit tutmuştur. Dezenflasyon sürecini destekleyen sıkı duruş korunurken, kararların enflasyon görünümüne göre toplantı bazında ve ihtiyatlı biçimde alınacağı vurgulanmıştır.

Faiz oranı	23 Temmuz 2026	10 Eylül 2026
Bir hafta vadeli repo ihale faizi	%37,0	%37,0
Gecelik borç verme faizi	%40,0	%40,0
Gecelik borçlanma faizi	%35,5	%35,5

• Kredi ve mevduat koşulları

Gösterge	17 Temmuz	4 Eylül
TL mevduat faizi	%46,7	%44,4
TL ticari kredi faizi	%48,9	%49,3
İhtiyaç kredisi faizi	%65,0	%63,0
Konut kredisi faizi	%41,2	%41,9
Taşıt kredisi faizi	%47,3	%37,6
Bireysel krediler 4 haftalık büyüme ortalaması	%2,7	%2,0
TL ticari krediler 4 haftalık büyüme ortalaması	%2,4	%2,5
YP ticari krediler 4 haftalık büyüme ortalaması[1]	%0,7	%0,7

Kaynak: 23 Temmuz ve 10 Eylül 2026 PPK özetleri. Ticari kredilerde KMH ve kredi kartı, ihtiyaç kredilerinde KMH hariçtir. [1] Kur etkisinden arındırılmıştır.

Piyasa göstergesi	Temmuz gözlemi	Eylül gözlemi
Brüt uluslararası rezerv milyar ABD doları	160,5 17 Temmuz	184,2 4 Eylül
5 yıllık CDS baz puan	240 22 Temmuz	220 9 Eylül
TL bir ay vadeli kur oynaklığı	%5,7 22 Temmuz	%6,1 9 Eylül
TL on iki ay vadeli kur oynaklığı	%18,6 22 Temmuz	%18,8 9 Eylül
DİBS net portföy girişi milyar ABD doları	3,2	1,3
Hisse senedi net portföy akımı milyar dolar	0,6	-0,1
Toplam net portföy girişi milyar ABD doları	3,8	1,1

Kaynak: PPK özetleri. Portföy akımları önceki toplantı haftası ile ilgili gözlem tarihi arasındadır. Toplamlar kaynaktaki yuvarlanmış değerlerdir.

Temmuz ayında yabancı para mevduat için TL cinsinden %2,5 ilave zorunlu karşılık uygulaması kaldırılmış; yabancı para mevduat zorunlu karşılık oranları iki puan artırılarak vadesiz ve bir aya kadar vadeli hesaplarda %32'ye, daha uzun vadelerde %28'e çıkarılmıştır. 23 Ağustos 2026 tarihli duyuruyla, 1 Mart 2026'da ara verilen bir hafta vadeli repo ihalelerine yeniden başlanacağı açıklanmıştır.

YTAK programı – YTAK, Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi	**Limit milyar TL**
Toplam program limiti önceki	300
Toplam program limiti güncel	750
İlave limit	450
2026 limitine eklenen tutar	50
2026 yılı güncel limiti	150
2027 yılı tahsisi	200
2028 yılı tahsisi	200

Kaynak: 10 Eylül 2026 PPK özeti.

- **Enflasyon beklentileri**

Beklenti	**Temmuz anketi**	**Ağustos anketi**	**Ekim anketi[1]**
2026 yıl sonu	%29,2	%29,4	%29,6
2027 yıl sonu	%21,5	%21,9	%23,3
12 ay sonrası	%24,0	%23,7	%23,9
24 ay sonrası	%17,8	%18,0	%17,9
5 yıl sonrası	%11,5	%11,1	%12,2

Sektörel beklenti 12 ay sonrası	**Haziran**	**Ağustos**	**Eylül**
Reel sektör	%33,1	%32,8	%32,5
Hanehalkı	%46,1	%45,6	%45,6

Kaynak: PPK özetlerinde yer verilen anketler. [1] Ekim anketi raporlama dönemi sonrasındadır.

3. Konut ve iş yeri satışları

Ocak–Eylül 2026 döneminde konut satışları yıllık %7,2 azalarak 1.092.919 adede gerilemiştir. Aynı dönemde ilk el satışlardaki düşüş %0,6 ile sınırlı kalırken ipotekli satışlar %24,7 artmıştır. Eylül ayında ilk el satışların artması, toplam satışlardaki daralmanın ağırlıklı olarak ikinci el segmentinden kaynaklandığını göstermektedir.

- **Konut satışları**

Satış türü	**Eyl 2025**	**Eyl 2026**	**Değ %**	**9A 2025**	**9A 2026**	**Değ %**
Toplam	156.918	142.390	-9,3	1.177.125	1.092.919	-7,2
İlk el	49.608	51.519	3,9	362.242	359.913	-0,6
İkinci el	107.310	90.871	-15,3	814.883	733.006	-10,0
İpotekli	22.264	23.397	5,1	170.209	212.210	24,7
Diğer	134.654	118.993	-11,6	1.006.916	880.709	-12,5

- **İş yeri satışları**

Satış türü	**Eyl 2025**	**Eyl 2026**	**Değ %**	**9A 2025**	**9A 2026**	**Değ %**
Toplam	18.028	17.345	-3,8	142.798	135.543	-5,1
İlk el	5.112	5.789	13,2	38.999	40.632	4,2
İkinci el	12.916	11.556	-10,5	103.799	94.911	-8,6
İpotekli	496	683	37,7	3.730	6.035	61,8
Diğer	17.532	16.662	-5,0	139.068	129.508	-6,9

Kaynak: TÜİK Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri Eylül 2026. Satışlar adet; 9A Ocak–Eylül dönemidir. İlk el ve ikinci el ile ipotekli ve diğer satışlar iki ayrı sınıflandırmadır.

Eylül 2026 satış payları	Konut	İş yeri[1]
İlk el	%36,2	%33,4
İkinci el	%63,8	%66,6
İpotekli	%16,4	%3,9
Diğer	%83,6	%96,1

Kaynak: TÜİK. [1] İş yeri payları yayımlanan adetlerden hesaplanmıştır.

- **Arındırılmış satış değişimleri**

Eylül 2026	Takvim yıllık %	Mevsim ve takvim aylık %
İlk el konut	3,8	5,5
İkinci el konut	-15,4	0,0
İlk el iş yeri	13,2	3,3
İkinci el iş yeri	-10,5	-1,0

- **Yabancılara konut satışları**

Gösterge	Değer
Eylül 2026 satış adedi	2.167
Eylül yıllık değişim	%9,9
Eylül toplam konut satışları içindeki pay	%1,5
Ocak–Eylül 2026 satış adedi	15.308
Ocak–Eylül yıllık değişim	-%4,3
Eylül Rusya Federasyonu vatandaşları adet	388
Eylül Irak vatandaşları adet	166
Eylül Almanya vatandaşları adet	162

Yabancılara satışlarda Eylül ayında artış kaydedilmesine karşın dokuz aylık toplam gerilemiştir. Şirketimiz, yabancı talebindeki gelişmeleri yurt içi talep, finansmana erişim ve proje bazındaki satış koşullarıyla birlikte değerlendirmektedir.

Kaynak: TÜİK Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri Eylül 2026.

4. Konut fiyatları ve kiralar

Eylül 2026'da Türkiye genelinde konut fiyatları yıllık nominal %22,3 artmış; reel olarak %5,7 gerilemiştir. Yeni kiracı kira endeksi ise yıllık nominal %26,6 yükselirken reel olarak %2,4 düşmüştür. Nominal artışlarla reel değişimin birlikte izlenmesi, gayrimenkul değerlerindeki gelişmelerin değerlendirilmesinde önem taşımaktadır.

Bölge	KFE	Aylık %	Yıllık %	YKKE	Aylık %	Yıllık %
Türkiye	239,4	1,2	22,3	342,9	2,1	26,6
İstanbul	230,9	2,0	26,8	336,5	3,5	35,5
Ankara	265,2	0,1	22,0	371,5	0,6	25,1
İzmir	231,4	1,0	21,0	337,4	1,1	23,7

Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi Eylül 2026. Endeksler 2023=100.

- **Bölgelere göre yıllık fiyat ve kira değişimleri**

Bölge	KFE yıllık %	YKKE yıllık %
İstanbul	26,8	35,5
Artvin Giresun Gümüşhane Ordu Rize Trabzon	26,2	28,2
Hatay Kahramanmaraş Osmaniye	24,0	28,3
Bingöl Elazığ Malatya Tunceli Van Bitlis Hakkâri Muş	22,7	30,0
Bolu Kocaeli Sakarya Yalova Düzce	22,6	26,7
Bursa Eskişehir Bilecik	22,1	23,0
Ankara	22,0	25,1

Bölge	KFE yıllık %	YKKE yıllık %
Nevşehir Niğde Aksaray Kırıkkale Kırşehir Kayseri Sivas Yozgat	21,9	26,2
Adana Mersin	21,5	22,5
İzmir	21,0	23,7
Zonguldak Bartın Karabük Çankırı Kastamonu Sinop Samsun Çorum Amasya Tokat	20,2	22,8
Erzurum Erzincan Bayburt Ağrı Ardahan Kars Iğdır	20,1	18,9
Antalya Burdur Isparta	20,0	23,6
Kilis Adıyaman Gaziantep Diyarbakır Şanlıurfa Batman Mardin Siirt Şırnak	19,8	22,4
Konya Karaman	19,7	22,8
Aydın Denizli Muğla	19,3	23,6
Balıkesir Çanakkale	17,9	19,5
Afyonkarahisar Kütahya Manisa Uşak	17,9	20,2
Edirne Kırklareli Tekirdağ	15,3	18,8

Kaynak: TCMB Eylül 2026 raporu bölgesel grafikler.

• 5. Ticari gayrimenkul fiyatları

2026 yılının ikinci çeyreğinde ticari gayrimenkul fiyatları bir önceki çeyreğe göre %5,5, yıllık nominal %29,4 artmıştır. Aynı dönemde yıllık reel fiyatlar %2,2 gerilemiştir. Ofis fiyatlarındaki nominal artış, dükkân fiyatlarındaki artışın üzerinde gerçekleşmiştir.

Türkiye endeksi	Seviye	Çeyreklik %	Yıllık nominal %	Yıllık reel %
Ticari gayrimenkul	253,2	5,5	29,4	-2,2
Dükkân	254,9	5,4	29,2	-2,4
Ofis	244,2	6,0	30,6	-1,3

Bölge	TGFE	Yıllık %	DFE	Yıllık %	OFE	Yıllık %
İstanbul	221,5	27,8	222,9	26,6	216,8	31,4
Ankara	282,9	32,5	284,0	30,4	278,7	38,7
İzmir	254,5	25,7	254,6	25,9	253,4	24,6

TGFE çeyreklik değişim	İstanbul	Ankara	İzmir
2026 II çeyrek	%5,3	%6,4	%5,0

Kaynak: TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2026 II çeyrek. TGFE ticari gayrimenkul, DFE dükkân, OFE ofis fiyat endeksi; 2023=100.

• 6. İnşaat üretimi ve maliyetler

• İnşaat üretimi

Ağustos 2026	Yıllık değişim %	Aylık değişim %
Toplam inşaat üretimi	2,3	4,0
Bina inşaatı	-0,9	4,5
Bina dışı yapıların inşaatı	21,8	2,2
Özel inşaat faaliyetleri	0,1	3,8

Kaynak: TÜİK İnşaat Üretim Endeksi Ağustos 2026 2021=100. Yıllık değişimler takvim; aylık değişimler mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

Ağustos ayında inşaat üretimindeki yıllık artış ağırlıklı olarak bina dışı yapılardan kaynaklanmıştır. Bina inşaatının yıllık bazda gerilemesine karşılık aylık artış kaydetmesi, alt sektörler arasındaki ayrışmaya işaret etmektedir. PPK değerlendirmesinde Ağustos itibarıyla üçüncü çeyrek inşaat üretimi çeyreklik %3,3 artarken yıllık %1,1 azalmıştır; bu kısmi çeyrek göstergeleri Ağustos ayının tek aylık değişimleriyle farklı dönemleri ifade etmektedir.

- **İnşaat maliyetleri**

Ağustos 2026 endeksi	Aylık değişim %	Yıllık değişim %
Toplam inşaat maliyeti	2,04	29,59
Toplam malzeme	2,73	28,72
Toplam işçilik	0,82	31,20
Bina inşaatı maliyeti	1,59	28,94
Bina malzeme	2,00	27,76
Bina işçilik	0,89	31,05
Bina dışı yapılar maliyeti	3,46	31,68
Bina dışı malzeme	4,95	31,65
Bina dışı işçilik	0,55	31,74

İnşaat maliyetlerindeki artışın sürmesi, proje bütçelerinin ve tedarik koşullarının yakından izlenmesini gerektirmektedir. İşçilik maliyetlerindeki yıllık artış toplam endeksin üzerinde gerçekleşirken, Ağustos ayındaki aylık yükselişte malzeme fiyatları daha belirgin olmuştur.

Kaynak: TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi Ağustos 2026.

7. Yapı izinleri ve arz görünümü

2026 yılının ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yüzölçüm yıllık %7,4 azalırken yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçüm %5,8 artmıştır. Yeni ruhsatlarda gerileme ve tamamlanan yapılarda artış, arz döngüsünün farklı aşamalarındaki ayrışmayı göstermektedir.

Belge ve gösterge	2026 I çeyrek	2026 II çeyrek	II çeyrek yıllık %
Ruhsat bina sayısı	34.722	41.210	-2,0
Ruhsat daire sayısı	234.350	280.463	-9,5
Ruhsat yüzölçüm m²	44.763.441,81	52.886.236,52	-7,4
Kullanma izni bina sayısı	24.010	22.589	13,7
Kullanma izni daire sayısı	163.290	144.150	10,7
Kullanma izni yüzölçüm m²	31.981.507,80	28.592.104,63	5,8

Kaynak: TÜİK yapı izin istatistikleri ve değişim oranları tablosu. 2024, 2025 ve 2026 I çeyrek verileri revizedir.

II çeyrek 2026 yüzölçüm dağılımı	Ruhsat %	Kullanma izni %
Belediyeler	78,2	79,4
Diğer yetkili idareler	21,8	20,6
İki ve daha fazla daireli binalar	71,1	67,9

- **Arındırılmış yapı izin göstergeleri**

2026 II çeyrek	Takvim düzeyi[1]	Yıllık %	Mevsim takvim[1]	Çeyreklik %
Ruhsat bina	42.981	-5,1	43.542	0,3
Ruhsat daire	290.705	-11,4	294.298	-4,9
Ruhsat alan m²	54.904.659,99	-9,4	56.532.447,78	-2,1
Kullanma izni bina	23.872	11,8	27.510	5,4
Kullanma izni daire	152.827	8,2	182.295	4,8
Kullanma izni alan m²	29.966.936,72	4,4	34.747.601,39	2,8

Kaynak: TÜİK mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış yapı izin istatistikleri. [1] Bina ve daire adet; alan m². Arındırılmış 2023–2025 ve 2026 I çeyrek verileri revizedir.

- **Yapı sahipliğine göre izinler**

- **Yapı ruhsatları**

Sahiplik	Bina adet	Daire adet	Yüzölçüm m²
Toplam	41.210	280.463	52.886.236,52
Devlet sektörü	10.145	64.148	13.681.107,39
Özel sektör	30.520	208.390	37.403.541,71
Yapı kooperatifi	545	7.925	1.801.587,42

- **Yapı kullanma izinleri**

Sahiplik	Bina adet	Daire adet	Yüzölçüm m²
Toplam	22.589	144.150	28.592.104,63
Devlet sektörü	3.975	32.419	6.314.620,77
Özel sektör	18.330	110.306	21.520.544,48
Yapı kooperatifi	284	1.425	756.939,38

Kaynak: TÜİK yapı sahipliğine göre yapı izin istatistikleri 2026 II çeyrek.

- **Kullanma amacına göre bina daire ve alan**

- **Yapı ruhsatı**

Kullanma amacı	Bina adet	Daire adet	Alan m²
Toplam	41.210	280.463	52.886.236,52
Bir daireli ikamet	15.508	15.508	2.862.515,18
İki ve daha fazla daireli ikamet	19.766	264.307	37.616.726,84
Halka açık ikamet	49	0	274.633,65
Otel ve benzeri	289	1	243.948,65
Ofis iş yeri	900	300	2.330.379,07
Toptan ve perakende ticaret	836	310	1.400.221,88
Trafik ve iletişim	154	0	394.163,43
Sanayi ve depolar	1.769	17	4.462.756,67
Eğlence eğitim hastane bakım	617	0	2.048.419,99
Diğer ikamet dışı	1.322	20	1.252.471,16

- **Yapı kullanma izni**

Kullanma amacı	Bina adet	Daire adet	Alan m²
Toplam	22.589	144.150	28.592.104,63
Bir daireli ikamet	7.875	7.875	1.579.471,59
İki ve daha fazla daireli ikamet	11.297	135.915	19.427.951,42
Halka açık ikamet	23	0	109.729,22
Otel ve benzeri	287	0	567.503,69
Ofis iş yeri	496	186	948.905,62
Toptan ve perakende ticaret	459	148	706.348,26
Trafik ve iletişim	67	1	101.604,82
Sanayi ve depolar	1.148	3	3.612.113,37
Eğlence eğitim hastane bakım	327	0	838.357,98
Diğer ikamet dışı	610	22	700.118,66

- **Ruhsat alanlarının kullanım dağılımı**

Kullanma amacı	Konut m²	Konut dışı m²	Ortak alan m²
Toplam	28.549.592,33	12.336.612,30	12.000.031,89
Bir daireli ikamet	2.784.223,37	20.077,14	58.214,67
İki ve daha fazla daireli ikamet	25.708.877,07	1.522.909,58	10.384.940,19
Halka açık ikamet	0,00	258.141,63	16.492,02
Otel ve benzeri	53,00	215.718,19	28.177,46
Ofis iş yeri	21.363,63	1.571.273,89	737.741,55
Toptan ve perakende ticaret	31.146,76	942.516,37	426.558,75
Trafik ve iletişim	0,00	391.954,24	2.209,19
Sanayi ve depolar	2.143,69	4.263.337,06	197.275,92
Eğlence eğitim hastane bakım	0,00	1.935.085,14	113.334,85
Diğer ikamet dışı	1.784,81	1.215.599,06	35.087,29

- **Kullanma izni alanlarının kullanım dağılımı**

Kullanma amacı	Konut m²	Konut dışı m²	Ortak alan m²
Toplam	15.107.539,19	7.785.690,29	5.698.875,15
Bir daireli ikamet	1.516.342,66	15.046,74	48.082,19
İki ve daha fazla daireli ikamet	13.558.826,84	871.304,09	4.997.820,49
Halka açık ikamet	0,00	106.745,07	2.984,15
Otel ve benzeri	0,00	538.216,57	29.287,12
Ofis iş yeri	15.870,00	746.310,59	186.725,03
Toptan ve perakende ticaret	13.831,28	493.861,96	198.655,02
Trafik ve iletişim	162,46	101.242,21	200,15
Sanayi ve depolar	299,00	3.436.122,59	175.691,78
Eğlence eğitim hastane bakım	0,00	805.796,57	32.561,41
Diğer ikamet dışı	2.206,95	671.043,90	26.867,81

Kaynak: TÜİK kullanma amacına göre yapı izin istatistikleri 2026 II çeyrek. Alanların toplamı yuvarlama farkı içerebilir.

- **Kullanma amacına göre arındırılmış alanlar**

Kullanma amacı	Ruhsat TA m²	Ruhsat MTA m²	İzin TA m²	İzin MTA m²
Toplam	54.904.660	56.532.448	29.966.937	34.747.601
Bir daireli ikamet	2.969.935	3.196.123	1.659.234	1.883.373
İki ve daha fazla daireli ikamet	39.135.073	39.723.595	20.412.063	23.956.503
Halka açık ikamet	269.918	269.918	109.729	140.191
Otel ve benzeri	243.949	296.439	567.504	387.058
Ofis iş yeri	2.441.733	2.721.761	968.734	1.135.075
Toptan ve perakende ticaret	1.472.220	1.780.098	804.794	945.397
Trafik ve iletişim	394.163	394.163	101.605	101.605
Sanayi ve depolar	4.602.732	4.701.102	3.727.548	4.300.676
Eğlence eğitim hastane bakım	2.067.127	2.076.067	898.419	1.059.425
Diğer ikamet dışı	1.307.808	1.373.181	717.307	838.299

- **Arındırılmış ruhsat bina ve daire sayıları**

Kullanma amacı	Bina TA	Bina MTA	Daire TA	Daire MTA
Toplam	42.981	43.542	290.705	294.298
Bir daireli ikamet	15.983	16.817	15.983	16.817
İki ve daha fazla daireli ikamet	20.825	20.306	274.074	276.845
Halka açık ikamet	50	50	0	0
Otel ve benzeri	289	289	1	1
Ofis iş yeri	935	919	300	265
Toptan ve perakende ticaret	885	955	310	330
Trafik ve iletişim	159	158	0	0
Sanayi ve depolar	1.838	1.906	17	17
Eğlence eğitim hastane bakım	642	687	0	0
Diğer ikamet dışı	1.375	1.455	20	23

- **Arındırılmış kullanma izni bina ve daire sayıları**

Kullanma amacı	Bina TA	Bina MTA	Daire TA	Daire MTA
Toplam	23.872	27.510	152.827	182.295
Bir daireli ikamet	8.276	9.401	8.287	9.396
İki ve daha fazla daireli ikamet	12.019	14.054	144.178	172.490
Halka açık ikamet	23	29	0	0
Otel ve benzeri	318	315	0	0
Ofis iş yeri	514	568	186	186
Toptan ve perakende ticaret	486	537	148	191
Trafik ve iletişim	68	80	1	1
Sanayi ve depolar	1.203	1.398	3	3
Eğlence eğitim hastane bakım	340	400	0	0
Diğer ikamet dışı	625	728	24	28

Kaynak: TÜİK kullanma amacına göre mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış yapı izin istatistikleri 2026 II çeyrek. TA takvim; MTA mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış. Alanlar en yakın m²'ye yuvarlanmıştır. Toplam seri ile alt serilerin toplamı arındırma nedeniyle farklılaşabilir.

- **İllere göre yapı belgesi verilen daire sayısı**

İl 2026 II. Çeyrek	Ruhsat daire	Kullanma izni daire
Ankara	24.701	8.260
İstanbul	49.784	19.511
İzmir	7.956	5.120
Tekirdağ	6.593	3.595
Bursa	6.154	2.036
Muğla	2.780	1.782
Balıkesir	4.450	3.409

Kaynak: TÜİK illere göre yapı belgesi verilen daire sayısı 2026 II çeyrek. Türkiye toplamı: ruhsat 280.463; kullanma izni 144.150.

8. Raporlama dönemi sonrasındaki ekonomik gelişmeler

22 Ekim 2026 tarihli toplantıda politika faizi 100 baz puan indirilerek %36'ya düşürülmüştür. Gecelik borç verme ve borçlanma faizleri de 100'er baz puan azaltılarak sırasıyla %39 ve %34,5 olarak belirlenmiştir. Bu kararlar 30 Eylül 2026 sonrasına aittir.

Faiz ve finansal gösterge	Ekim gözlemi
Bir hafta vadeli repo ihale faizi 22 Ekim	%36,0
Gecelik borç verme faizi 22 Ekim	%39,0
Gecelik borçlanma faizi 22 Ekim	%34,5
TL mevduat faizi 16 Ekim	%42,9
TL ticari kredi faizi 16 Ekim	%41,9
İhtiyaç kredisi faizi 16 Ekim	%61,5
Konut kredisi faizi 16 Ekim	%41,5
Taşıt kredisi faizi 16 Ekim	%43,6
Bireysel krediler 4 haftalık büyüme ortalaması	%1,0
TL ticari krediler 4 haftalık büyüme ortalaması	%2,3
Kur etkisinden arındırılmış YP ticari kredi büyümesi	%1,2
Brüt uluslararası rezerv 16 Ekim milyar ABD doları	169,1
5 yıllık CDS 21 Ekim baz puan	251
Bir ay vadeli TL kur oynaklığı 21 Ekim	%5,5
On iki ay vadeli TL kur oynaklığı 21 Ekim	%17,9
Net portföy akımı milyar ABD doları	-0,5

11 Eylül–16 Ekim döneminde TL mevduat faizi 102 baz puan, TL ticari kredi faizi 680 baz puan, ihtiyaç kredisi faizi 264 baz puan ve konut kredisi faizi 43 baz puan gerilerken, taşıt kredisi faizi 310 baz puan artmıştır. Brüt rezervler 11 Eylül'e göre 9,6 milyar ABD doları azalmıştır. Önceki toplantı haftasından 16 Ekim'e kadar DİBS piyasasından 0,5 milyar ABD doları çıkış olmuş, hisse senedi akımları yatay seyretmiştir.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık uygulamasında ihtiyaç ve yabancı para kredi istisnaları güncellenmiş; KOBİ kredilerinin sekiz haftalık büyüme sınırı %4,5'ten %5'e yükseltilmiştir. TL zorunlu karşılıklarda bloke tesis oranları düşürülmüştür. TCMB, orta vadeli %5 enflasyon hedefi doğrultusunda likidite yönetimi ve makroihtiyati araçları kullanmayı sürdüreceğini belirtmiştir.

- **Küresel görünüm ve maliyet kanalı**

Gösterge	Temmuz değerlendirmesi	Eylül değerlendirmesi	Ekim değerlendirmesi
Dış ticaret ortakları ağırlıklı büyüme 2026	%1,7	%1,6	%1,6
Dış ticaret ortakları ağırlıklı büyüme 2027	%2,5	%2,5	%2,5
Brent petrol ABD doları varil[1]	92	91 ve 103	117 ve yaklaşık 127

Kaynak: PPK özetleri. [1] Temmuz üçüncü haftası 92; Ağustos ortalaması 91 ve Eylül ilk on günü ortalaması 103; Eylül ortalaması 117 ve Ekim ilk yirmi günü ortalaması yaklaşık 127 ABD dolarıdır. Gözlem aralıkları farklıdır.

Jeopolitik gerilimler, enerji arzı ve Hürmüz Boğazı kaynaklı belirsizlikler ile yüksek navlun maliyetleri, enflasyon görünümünde yukarı yönlü risk oluşturmaktadır. El Niño ve olumsuz hava koşullarının tarımsal emtia fiyatlarına etkileri de izlenmektedir. Ekim ayına ilişkin öncü göstergeler gıda ve enerji fiyatlarındaki yükselişin manşet enflasyonu artırabileceğine, çekirdek göstergelerde daha ılımlı bir seyrin korunabileceğine işaret etmektedir.

Kaynak: 22 Ekim 2026 PPK özeti. Bu bölümdeki değerlendirmeler raporlama dönemi sonrasına aittir.

• 9. Şirketimiz açısından sektörel değerlendirme

Konut ve iş yeri satışlarında ilk el segmentinin toplam piyasaya göre daha dirençli seyretmesi, yeni projelerde lokasyon, ürün niteliği ve ödeme koşullarının önemini koruduğunu göstermektedir. İpotekli satışlardaki artışa rağmen konut kredisi faizlerinin yüksek seyri, alıcıların finansmana erişimini ve satın alma kararlarını etkilemektedir.

Konut, kira ve ticari gayrimenkul fiyatlarındaki nominal artışlara eşlik eden reel gerileme; satış fiyatlarının, maliyetlerin ve stok devir hızının birlikte izlenmesini gerektirmektedir. Şirketimiz, piyasa koşullarını proje bazındaki satış ve tahsilat performansı, inşaat ilerlemesi ve finansman ihtiyacıyla birlikte değerlendirmektedir. İnşaat maliyetleri, enerji fiyatları ve tedarik koşulları ile para politikasındaki gelişmeler sektör görünümünde izlediğimiz başlıca unsurlardır.

- **Kaynaklar ve istatistik kapsamı**

TÜİK: Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri Eylül 2026; İnşaat Üretim Endeksi Ağustos 2026; İnşaat Maliyet Endeksi Ağustos 2026; Yapı İzin İstatistikleri 2026 II çeyrek ve eşlik eden altı veri tablosu. TCMB: Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Kiracı Kira Endeksi Eylül 2026; Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi 2026 II çeyrek; 23 Temmuz, 10 Eylül ve 22 Ekim 2026 PPK toplantı özetleri. GSYH, işgücü ve enflasyon tabloları ilgili dönem değerlendirmelerini içermektedir. Yüzde değişimler ile yüzde puan katkılar farklı ölçülerdir. Yuvarlama nedeniyle alt kalem toplamları ve toplam değişimleri arasında fark oluşabilir.





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 GELİNEN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ



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

30.09.2026 tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşamalar, fiziki ilerleme aşağıda gösterilmektedir:

Devam Eden Projeler	İnşaat Başlama Tarihi	Teslim Başlangıç Tarihi*	Tamamlanma Oranı 30.09.2026	Satılabilir Toplam Proje Büyüklüğü Alanı (M2)
SAKLI KORU	15.08.2023	**Etaplar Halinde** 2026 - 2027	**46,25%**	54.584
TABİAT VİLLALARI	27.08.2024	2026 - 2027	**82,17%**	18.764
BOULEVARD FİNANSŞEHİR	1.06.2023	**Etaplar Halinde** 2026 - 2027	**99,00%**	13.356
METROLIFE PREMIUM	15.04.2023	**Etaplar Halinde** 2026 - 2027	**61,41%**	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 – 30.09.2026 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adet Sayısı

Şirketimize ait projelerde **2026** yılının **üçüncü** **çeyreği** itibarıyla **297** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir:

2026 3. 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	18
Altınoran Projesi P2 Parsel	4
Marina Towers Projesi P4 Parsel	1
29634 Ada 6 Parsel Boulevard Çankaya	22
Sinpaş Oksijen Oran Projesi P5 Parsel	5
Finansşehir Palace Projesi 2436 Ada	1
Koru Aura Projesi 2432/1 Ada 11 Parsel	131
Finansşehir Time Projesi 2435 Ada 17	1
Finansşehir Park Yaşam 2435 Ada 15 Parsel	1
Boulevard Finansşehir Projesi 2435Ada 5 Parsel	**108**
Genel Toplam	**297**



SİNPAŞ GYO Kira Portföyü 30.09.2026

2026 Yılı 3. Çeyrek Kira Geliri Proje Bazlı Dağılımı		
Kira Gelir Türü	**Proje Adı**	**Kira Geliri TL**
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Aquacity Projesi**	3.458.768,50
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Bosphorus City Projesi**	460.663,68
Ticari Alan Kira Gelirleri	**İstanbul Sarayları Projesi**	5.434.066,52
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Bursa Modern Projesi**	8.696.156,88
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Egeboyu Projesi**	7.418.120,59
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Egeyakası Projesi**	1.957.764,91
Ticari Alan Kira Gelirleri	**İnceklife Blue Rezidans Projesi**	6.346.908,66
Ticari Alan Kira Gelirleri	**I-Tower Projesi**	11.976.929,82
Ticari Alan Kira Gelirleri	**GOP Uğur Mumcu Mağazası**	5.548.101,95
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark**	1.753.480,87
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Sancaktepe Aydos Projesi**	12.547.705,52
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Queen Central Park Bomonti Projesi**	6.376.181,19
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Çankaya Ege Vadisi Projesi**	1.491.864,47
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Gökorman Ümraniye Projesi**	736.088,47
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Metrolife Projesi**	86.284.460,13
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Ottomare Projesi**	2.110.277,78
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Beykoz Kanlıca 121 A 12-119 Parsel**	603.680,56
01.01.2026 - 30.09.2026	**Toplam Kira Geliri TL**	**163.201.220.,50**



YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

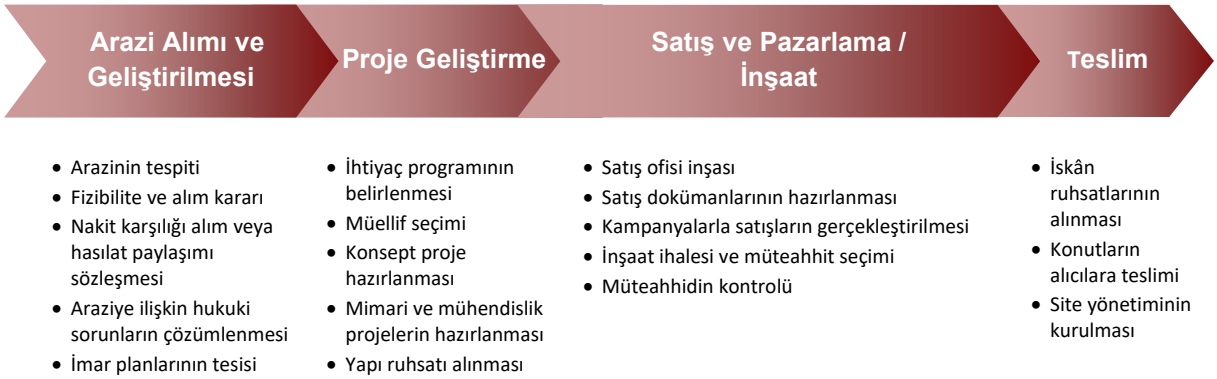
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin beğenisini kazanabilmektedir. Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

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 karşılaşılabilmektedir. 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 inşaata 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**
İstanbul, Beşiktaş, Dikilitaş Mahallesi***	Arsa	1463	144 - 155	**4.245.120.000**
ARSALAR TOPLAM DEĞERİ TL				**27.353.659.883**

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

*** 12.06.2026 tarihli ekspertiz raporu değeridir. Sinpaş GYO'nun kat karşılığı payı %40.

Toplam Arsa Stoğumuz: 27.353.659.883 TL

Ekspertiz Raporlarına Göre SNGYO Arsalar + Projeler Portföy Değeri =

SNGYO Arsalar + Projeler Portföy Değeri = 27.353.659.883 + 41.786.247.524 = **69.139.907.407 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 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**11.986.878.000**
Koru Aura	2432	11	Konut + Ofis-İşyeri	118 + 4	**Kat karşılığı %40 pay devredilmiş ve stoklardan düşülmüştür. Değerleme, %100 Sinpaş GYO mülkiyetine ait pay üzerinden yapılmıştır.**	**3.804.517.000**
Ege Vadisi	29355	1	Konut + Dükkan	172 + 18	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**4.462.020.000**
Saklı Koru	801	33	Konut + Ofis-İşyeri	467 + 5	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**4.131.194.000**
Sinpaş Metrolife	0	1991	Mesken + Ofis-İşyeri	3+44	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**2.496.380.000**
Güneypark - Küme Evler	29634	3	Konut	192	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**2.149.318.000**
Güneypark - Küme Evler	29634	2	Konut	147	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**2.020.099.000**
Boulevard Finansşehir	2435	5	Konut + Ofis-İşyeri	94 + 10	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**1.772.303.514**
Altınoran Snowland ve Extremeland	29355	7/8	İşyeri	2	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**1.220.600.000**
Güneypark - Küme Evler	29634	10	Mesken	52	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**1.142.215.000**
Queen Central Park Bomonti	994	54-55-56-57	Mesken + Ofis-İşyeri	25+7	%100 SİNPAŞ 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 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**560.926.140**
Marina Ankara Marina Towers	29634	5/7	Mesken + İşyeri	18+1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**516.585.000**
Sinpaş Oksijen	29634	4	Mesken	38	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**511.785.000**
Aydos Country	9006	3	Dükkan	10	%100 SİNPAŞ 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 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**328.756.000**
Finansşehir Time & Park	2435	17	Konut + Dükkan	7+4	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**292.710.000**
İncek Life Blue	6306	2	Konut + Ofis-İşyeri	1+13	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**281.000.000**
Sinpaş İstanbul Sarayları	801	21	Dükkan	22	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**199.488.000**
Bina	5514	6	İşyeri	1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**180.657.000**
Finansşehir Park Yaşam	2435	15	Konut	5	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**160.685.660**
Sinpaş Aqua City 2010	0	1958	Konut	8	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**133.099.967**
Ottomare Suites	774	57	Dükkan	1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**125.100.000**
Sinpaş Egeboyu	6258	25	Dükkan + Konut	5+1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**111.216.000**
Çorlu Asmalıpark	2490	3	Dükkan + Mesken	4+2	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**85.868.853**
Gökorman	-	6785 / 7392	Konut + Ofis-İşyeri	4+5	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**81.100.000**
Ege Yakası	801	27	Rezidans + Dükkan	1+8	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**64.020.390**
Sinpaş Paşa	2436	6	Konut	2	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**60.830.000**
Sinpaş Köyceğiz	7056	1	Mesken	1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**34.348.000**
Sinpaş Bosphorus City	800	4	Mesken + Dükkan	3+2	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**30.340.000**
Sinpaş Lagün	8243	6	Konut	1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**27.660.000**
Sinpaş Liva	7224	9	Konut	1	%100 SİNPAŞ GYO A.Ş.	**18.597.000**
TOPLAM PROJELER DEĞERİ TL 30.09.2026					**41.786.247.524 TL**	

SİNPAŞ GYO PORTFÖY DEĞERİ	
Birim Tipi	**Ekspertiz Değeri TRY 31.12.2025 ve 30.09.2026**
Arsa	**27.353.659.883**
Konut	**34.168.485.112**
Ticari Alan	**7.493.079.142**
Diğer (71 Otopark, Yol/Hizmet/Sosyal Alan vb.)	**124.683.270**
Sinpaş GYO TOPLAM Ekspertiz Değeri	**69.139.907.407**
Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'daki Sinpaş GYO Payı (%65,20)	**26.002.657.152**
TOPLAM TRY	**95.142.564.559**

Projelerimiz hakkında hazırlanmış olan değerleme 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 değerleme raporlarımız yer almaktadır.



FİNANSAL PERFORMANS DEĞERLENDİRMESİ – Finansal Tablo Özetleri 30.09.2026

1 Ocak – 30 Eylül 2026 Hesap Dönemi

Bu bölümde yer alan değerlendirmeler, SPK'nın II-14.1 sayılı Tebliği ve TMS 34 uyarınca hazırlanan, sınırlı denetimden geçmemiş 30.09.2026 tarihli ara dönem özet konsolide ve bireysel finansal tablolarımıza dayanmaktadır. Tüm tutarlar TMS 29 kapsamında 30 Eylül 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edildiğinden, dönemler arası değişimler reel değişimi göstermektedir *(Dipnot 2)*. Parantez içinde belirtilen dipnot numaraları konsolide ve bireysel finansal tablolarda aynıdır.

1. Öne Çıkanlar

HASILAT (9A26) **10.337.759.658 TL** ▲ %140,3 yıllık reel	**FAVÖK (9A26)** **3.751.316.631 TL** ▲ %229,8 · marj %36,3	**NET DÖNEM KÂRI** **1.428.539.209 TL** ▲ %25,4 yıllık reel	**İŞLETME FAALİYET NAKİT AKIŞI** **1.313.770.666 TL** ▲ %180,9 yıllık
GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ **95.142.564.559 TL** ▲ %3,4 31.12.2025'e göre	**TOPLAM FİNANSAL BORÇ** **9.999.834.339 TL** ▼ %8,0 31.12.2025'e göre	**NET BORÇ / ÖZKAYNAK** **%12,9** 31.12.2025: %14,3	**SPK BORÇLANMA SINIRI** **%103,39** Üst sınır %500 · 31.12.2025: %131,67

Göstergeler konsolide bazdadır; SPK borçlanma sınırı bireysel finansal tablolar üzerinden hesaplanır (Ek Dipnot – Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü).

2. Faaliyet Sonuçları

Tablo 1 – Konsolide Gelir Tablosu Özeti

TL	DNot	9A26	9A25	Değişim	3Ç26	3Ç25	Değişim
Hasılat		**10.337.759.658**	**4.302.308.050**	**▲ %140,3**	**5.510.832.588**	**850.213.976**	**▲ %548,2**
Satışların Maliyeti (-)		(5.254.527.946)	(2.124.813.358)	▲ %147,3	(3.015.649.379)	(395.324.123)	▲ %662,8
Brüt Kâr		**5.083.231.712**	**2.177.494.692**	**▲ %133,4**	**2.495.183.209**	**454.889.853**	**▲ %448,5**
Pazarlama ve Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.414.202.236)	(1.080.194.091)	▲ %30,9	(519.730.553)	(370.703.797)	▲ %40,2
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/Gider, net		156.970.740	289.715.105	▼ %45,8	10.911.226	160.882.197	a.d.
Esas Faaliyet Kârı		**3.826.000.216**	**1.387.015.706**	**▲ %175,8**	**1.986.363.882**	**245.068.253**	**▲ %710,5**
Finansal Gelir/Gider, net	*3*	(1.827.540.931)	(2.653.604.803)	▼ %31,1	(615.948.132)	(777.403.409)	▼ %20,8
Net Parasal Pozisyon Kazançları	*11*	2.876.949.031	4.689.236.052	▼ %38,6	845.281.185	1.401.020.695	▼ %39,7
Vergi Öncesi Kâr		**4.925.271.669**	**3.463.324.326**	**▲ %42,2**	**2.221.381.249**	**866.096.974**	**▲ %156,5**
Vergi Gideri (-) (ertelenmiş vergi dahil)		(3.496.732.460)	(2.323.730.355)	▲ %50,5	(878.457.423)	(911.654.249)	▼ %3,6
Net Dönem Kârı / (Zararı)		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**	**▲ %25,4**	**1.342.923.826**	**(45.557.275)**	**a.d.**
Ana Ortaklık Payları	*8*	1.247.798.607	1.115.893.368	▲ %11,8	1.131.015.592	(17.386.804)	a.d.

9A: 1 Ocak – 30 Eylül; 3Ç: 1 Temmuz – 30 Eylül. Gider kalemlerinde ▲/▼ mutlak tutardaki artış/azalışı gösterir. a.d.: anlamlı değil (işaret değişimi). Yatırım faaliyetleri ve özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlardan elde edilen tutarlar vergi öncesi kâra dahildir.

Konsolide sonuçlar: Konsolide hasılatımız, teslimlerin yoğunlaştığı üçüncü çeyreğin katkısıyla (3Ç26: 5.510.832.588 TL) reel olarak %140,3 artışla 10.337.759.658 TL'ye ulaşmıştır. Brüt kâr marjı %49,2 (9A25: %50,6) ile yüksek seviyesini korurken, faaliyet giderlerinin hasılata oranı %25,1 seviyesinden %13,7 seviyesine gerilemiştir. Genel yönetim giderlerindeki artışta, 24.03.2026 tarihinde satın alınan Güney Ege Otel İşletme ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin konsolidasyona dahil olması ve personel sayısının 280'den 395'e yükselmesi etkili olmuştur *(Dipnot 1)*. Bu gelişmelerle esas faaliyet kârımız %175,8 artışla 3.826.000.216 TL'ye yükselmiştir.

Borç stokundaki azalışla finansal giderlerimiz %32,2 gerilemiştir *(Dipnot 3)*. Nakit dışı nitelikteki net parasal pozisyon kazancının vergi öncesi kâr içindeki payı %135,4 seviyesinden %58,4 seviyesine inmiş *(Dipnot 11)*; kâr yapımız esas faaliyetler lehine güçlenmiştir. 3.450.288.933 TL'si ertelenmiş vergiden oluşan vergi gideri nakit çıkışı yaratmamakla birlikte efektif vergi oranını %71,0 seviyesine taşımıştır. Konsolide net dönem kârımız %25,4 artışla 1.428.539.209 TL, ana ortaklık payı 1.247.798.607 TL ve pay başına kazanç 0,3119 TL (9A25: 0,2790 TL) olmuştur *(Dipnot 8)*.

Tablo 2 – Bireysel Gelir Tablosu Özeti

TL	DNot	9A26	9A25	Değişim	3Ç26	3Ç25	Değişim
Hasılat		**6.669.003.211**	**2.852.269.362**	**▲ %133,8**	**3.015.766.682**	**748.920.798**	**▲ %302,7**
Brüt Kâr		**2.338.130.936**	**837.596.885**	**▲ %179,1**	**671.847.988**	**307.303.542**	**▲ %118,6**
Pazarlama ve Genel Yönetim Giderleri (-)		(760.004.899)	(688.505.846)	▲ %10,4	(275.740.839)	(204.530.444)	▲ %34,8
Esas Faaliyet Kârı		**1.716.087.809**	**331.960.624**	**▲ %417,0**	**379.236.572**	**191.686.064**	**▲ %97,8**
Finansal Gelir/Gider, net	*3*	(881.318.676)	(1.254.200.534)	▼ %29,7	(176.626.415)	(298.647.079)	▼ %40,9
Net Parasal Pozisyon Kazançları	*11*	2.437.953.016	3.445.546.505	▼ %29,2	1.066.693.722	856.026.695	▲ %24,6
Vergi Öncesi Kâr		**3.288.703.876**	**2.563.983.966**	**▲ %28,3**	**1.264.460.010**	**746.477.115**	**▲ %69,4**
Vergi Gideri (-) (ertelenmiş vergi dahil)		(2.402.200.297)	(1.535.048.582)	▲ %56,5	(549.847.867)	(495.575.365)	▲ %11,0
Net Dönem Kârı	*8*	**886.503.579**	**1.028.935.384**	**▼ %13,8**	**714.612.143**	**250.901.750**	**▲ %184,8**

Bireysel sonuçlar: Bireysel hasılatımız %133,8 artışla 6.669.003.211 TL'ye, brüt kâr marjımız %29,4 seviyesinden %35,1 seviyesine yükselmiştir. Faaliyet giderlerinin sınırlı artışıyla esas faaliyet kârımız yaklaşık 5,2 katına çıkarak 1.716.087.809 TL olmuştur. Vergi öncesi kârımız %28,3 artmasına karşın, 2.355.756.770 TL ertelenmiş vergi gideri ve parasal kazançtaki baz etkisiyle bireysel net dönem kârımız 886.503.579 TL olarak gerçekleşmiştir. Bağlı ortaklıklar bireysel tablolarda maliyet bedeliyle izlendiğinden Kızılbük GYO sonuçları bireysel kâra yansımamaktadır *(Dipnot 1)*.

● 3. Finansal Durum ve Nakit Akışları

Tablo 3 – Finansal Durum Tablosu Özeti

TL	Dip Not	Konsolide 30.09.26	Konsolide 31.12.25	Değişim	Bireysel 30.09.26	Bireysel 31.12.25	Değişim
Nakit ve Finansal Yatırımlar		289.105.316	243.404.219	▲ %18,8	152.249.453	174.104.142	▼ %12,6
Ticari Alacaklar (KV)	*9*	4.490.769.839	1.852.309.312	▲ %142,4	2.791.127.157	974.435.966	▲ %186,4
Stoklar (KV + UV)	*3*	35.693.639.035	33.810.919.842	▲ %5,6	29.537.107.369	28.928.372.981	▲ %2,1
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	*5*	69.680.619.091	68.960.966.415	▲ %1,0	33.833.696.318	33.833.696.318	–
Toplam Varlıklar		**113.637.106.270**	**110.059.050.394**	**▲ %3,3**	**80.597.996.611**	**79.492.570.230**	**▲ %1,4**
Finansal Borçlar	*3*	9.999.834.339	10.864.855.672	▼ %8,0	5.185.790.639	7.144.140.098	▼ %27,4
Ertelenmiş Gelirler (müşteri avansları)	*3*	4.301.245.344	4.496.469.298	▼ %4,3	3.040.044.670	3.467.519.701	▼ %12,3
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		20.026.251.233	16.565.110.781	▲ %20,9	9.958.844.650	7.600.505.741	▲ %31,0
Toplam Özkaynaklar	*7*	**75.378.823.597**	**74.125.213.576**	**▲ %1,7**	**59.548.241.309**	**58.655.712.738**	**▲ %1,5**

31.12.2025 tutarları bağımsız denetimden geçmiş olup 30.09.2026 satın alma gücüyle yeniden ifade edilmiştir. Yükümlülük kalemlerinde ▲/▼ yön bilgisidir.

Konsolide aktif toplamımız %3,3 artışla 113.637.106.270 TL'ye ulaşmış olup varlıklarımızın %92,7'i gayrimenkul niteliğindedir. Teslimlerle birlikte senede bağlanan satış bedelleri nedeniyle ticari alacaklar 4.490.769.839 TL'ye yükselmiş; 1.844.301.468 TL'si ilişkili taraflardan alacaklardan oluşmaktadır *(Dipnot 9)*. Stoklar içinde Kızılbük devre mülkleri 5.573.570.359 TL'ye ulaşmış, hakediş avanslarının mahsubuyla peşin ödenmiş giderler %67,1 azalmıştır *(Dipnot 3)*.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 719.652.676 TL'lik artışın tamamı Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'ne yapılan ilavelerdir; ara dönemde değerleme yapılmadığından gerçeğe uygun değer değişimi kaydedilmemiştir *(Dipnot 5)*. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü %20,9 artışla 20.026.251.233 TL'ye yükselmiştir. Toplam özkaynaklarımız 75.378.823.597 TL, ana ortaklığa ait özkaynaklar 65.775.774.066 TL'dir *(Dipnot 7)*.

Tablo 4 – Konsolide Finansal Borç Yapısı

TL	30.09.2026	Pay	31.12.2025	Pay	Değişim
Türk Lirası (%11,35 – %23,88)	3.051.169.110	%30,5	2.152.291.900	%19,8	▲ %41,8
Avro (%6,13)	4.584.741.529	%45,8	5.121.995.270	%47,1	▼ %10,5
ABD Doları (%5,15 – %8,00)	2.363.923.700	%23,6	3.590.568.502	%33,0	▼ %34,2
Vadesi 1 yıla kadar	4.740.257.519	%47,4	3.639.469.788	%33,5	▲ %30,2
Vadesi 1 – 5 yıl ve üzeri	5.259.576.820	%52,6	7.225.385.884	%66,5	▼ %27,2
Toplam finansal borçlar	**9.999.834.339**	**%100,0**	**10.864.855.672**	**%100,0**	**▼ %8,0**

Kaynak: Dipnot 3. Faiz oranı aralıkları 30.09.2026 itibarıyla dipnotta açıklanan değerlerdir; ileriye dönük gösterge niteliği taşımamaktadır.

Konsolide finansal borçlarımız %8,0, bireysel finansal borçlarımız ise dönem içindeki 1.514.482.478 TL'lik kredi anapara geri ödemesiyle %27,4 azalarak 5.185.790.639 TL'ye gerilemiştir *(Dipnot 3)*. Kısa vadeli kısmın payının %47,4 seviyesine yükselmesi kredilerin vadesine yaklaşmasından kaynaklanmaktadır. Konsolide net yabancı para pozisyonumuz (8.143.155.169) TL'den (4.990.255.459) TL'ye iyileşmiş, %10'luk kur değişiminin kâr/zarar etkisi 814.315.517 TL'den 499.025.546 TL'ye gerilemiştir *(Dipnot 10)*. Şirketimiz türev araç kullanmamakta, kur riskini döviz bazlı fiyatlanan gayrimenkul varlıklarının sağladığı doğal korunma ile yönetmektedir.

Nakit akışları: Konsolide işletme faaliyetlerinden nakit akışımız 1.313.770.666 TL ile geçen yılın yaklaşık 2,8 katına yükselmiş; bireysel bazda geçen yılın 373.569.266 TL'lik negatif nakit akışı 1.511.116.527 TL'lik pozitif nakit yaratımına dönüşmüştür. Yatırım faaliyetlerinde 719.652.677 TL Kızılbük projesine yönlendirilmiş; kredi anapara ve faiz ödemeleri işletme nakdiyle karşılanmış ve ödenen faizler konsolide bazda %67,8 azalmıştır. Dönem sonu konsolide nakit ve nakit benzerlerimiz 171.436.156 TL'dir.

● 4. FAVÖK (EBITDA) Hesaplaması

Formül: FAVÖK = Hasılat – Satışların Maliyeti – Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri – Genel Yönetim Giderleri + Amortisman ve İtfa Giderleri

Dahil edilenler: Hasılat, satışların maliyeti, pazarlama ve genel yönetim giderleri; amortisman ve itfa (nakit akış tablosu, TFRS 16 kiralama hakkı itfası dahil) geri eklenmiştir (Dipnot 4).

Hariç tutulanlar: Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler (kur ve vade farkı, reeskont), yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları, yatırım faaliyetleri, özkaynak yöntemi payları, finansal gelir/giderler, net parasal pozisyon kazançları (Dipnot 11) ve vergi.

Tablo 5 – Adım Adım FAVÖK Hesaplaması

TL	Konsolide 9A26	Konsolide 9A25	Değişim	Solo 9A26	Solo 9A25	Değişim
Hasılat	10.337.759.658	4.302.308.050	▲ %140,3	6.669.003.211	2.852.269.362	▲ %133,8
Satışların Maliyeti (-)	(5.254.527.946)	(2.124.813.358)	▲ %147,3	(4.330.872.275)	(2.014.672.477)	▲ %115,0
Brüt Kâr	**5.083.231.712**	**2.177.494.692**	**▲ %133,4**	**2.338.130.936**	**837.596.885**	**▲ %179,1**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(609.518.552)	(505.056.144)	▲ %20,7	(224.763.407)	(229.461.240)	▼ %2,0
Genel Yönetim Giderleri (-)	(804.683.684)	(575.137.947)	▲ %39,9	(535.241.492)	(459.044.606)	▲ %16,6
Çekirdek Faaliyet Kârı (FVÖK)	**3.669.029.476**	**1.097.300.601**	**▲ %234,4**	**1.578.126.037**	**149.091.039**	**▲ %958,5**
Amortisman ve İtfa Giderleri (+)	82.287.155	40.297.246	▲ %104,2	36.497.284	22.529.853	▲ %62,0
FAVÖK	**3.751.316.631**	**1.137.597.847**	**▲ %229,8**	**1.614.623.321**	**171.620.892**	**▲ %840,8**
FAVÖK Marjı	**%36,3**	**%26,4**	**▲ 9,8 puan**	**%24,2**	**%6,0**	**▲ 18,2 puan**

Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler dahil edilerek hesaplanan genişletilmiş FAVÖK: konsolide 3.908.287.371 TL (marj %37,8), bireysel 1.752.585.093 TL (marj %26,3).

Konsolide FAVÖK'ümüz reel olarak %229,8 artışla 3.751.316.631 TL'ye, FAVÖK marjımız %26,4 seviyesinden %36,3 seviyesine yükselmiştir. Bireysel FAVÖK'ümüz 1.614.623.321 TL ve marjı %24,2 olmuştur. Üçüncü çeyrekte elde edilen 1.975.452.656 TL'lik konsolide çekirdek faaliyet kârı, dokuz aylık toplamın %53,8'ini oluşturmuştur. Konsolide FAVÖK'ün finansal giderleri karşılama oranı 0,41x seviyesinden 2,00x seviyesine yükselmiştir.

5. Finansal Rasyolar

Tablo 6 – Likidite ve Borçluluk Rasyoları

Rasyo	Konsolide 30.09.26	Konsolide 31.12.25	Yön	Bireysel 30.09.26	Bireysel 31.12.25	Yön
Likidite						
Cari Oran	2,36x	2,41x	▼ 0,06x	2,57x	2,60x	▼ 0,03x
Likidite Oranı (stok ve peşin öd. gid. hariç)	0,65x	0,43x	▲ 0,22x	0,69x	0,47x	▲ 0,22x
Nakit Oranı	0,03x	0,03x	▲ 0,00x	0,03x	0,03x	▼ 0,01x
Borçluluk ve Kaldıraç						
Toplam Yükümlülükler / Toplam Varlıklar	%33,7	%32,6	▲ 1,0 puan	%26,1	%26,2	▼ 0,1 puan
Finansal Borç / Özkaynaklar	%13,3	%14,7	▼ 1,4 puan	%8,7	%12,2	▼ 3,5 puan
Net Borç / Özkaynaklar	%12,9	%14,3	▼ 1,4 puan	%8,5	%11,9	▼ 3,4 puan
KV Finansal Borç / Toplam Finansal Borç	%47,4	%33,5	▲ 13,9 puan	%40,1	%25,3	▲ 14,8 puan
Net Borç / Yıllıklandırılmış FAVÖK	1,94x	–		2,34x	–	
SPK Borçlanma Sınırı (üst sınır %500)	–	–		%103,39	%131,67	▼ 28,3 puan

Net borç: finansal borçlar – nakit ve nakit benzerleri – finansal yatırımlar. FAVÖK yıllıklandırılırken ×4/3 uygulanmıştır. Borçluluk rasyolarında ▼ yönü risk açısından olumludur.

Tablo 7 – Kârlılık Rasyoları

Rasyo	Konsolide 9A26	Konsolide 9A25	Yön	Konsolide 3Ç26	Bireysel 9A26	Bireysel 9A25	Yön
Brüt Kâr Marjı	%49,2	%50,6	▼ 1,4 puan	%45,3	%35,1	%29,4	▲ 5,7 puan
FAVÖK Marjı	**%36,3**	**%26,4**	**▲ 9,8 puan**	**–**	**%24,2**	**%6,0**	**▲ 18,2 puan**
Esas Faaliyet Kâr Marjı	%37,0	%32,2	▲ 4,8 puan	%36,0	%25,7	%11,6	▲ 14,1 puan
Net Kâr Marjı	%13,8	%26,5	▼ 12,7 puan	%24,4	%13,3	%36,1	▼ 22,8 puan
Efektif Vergi Oranı	%71,0	%67,1	▲ 3,9 puan	%39,5	%73,0	%59,9	▲ 13,2 puan
Net Parasal Kazanç / Vergi Öncesi Kâr	%58,4	%135,4	▼ 77,0 puan	%38,1	%74,1	%134,4	▼ 60,3 puan
Özkaynak Kârlılığı (yıllıklandırılmış)	%2,6	–		–	%2,0	–	

Konsolide cari oranımız 2,36x ile kısa vadeli yükümlülüklerin güçlü biçimde karşılandığını göstermekte; ticari alacaklardaki artışla likidite oranımız 0,43x seviyesinden 0,65x seviyesine yükselmiştir. Net borç/özkaynak oranımız konsolide bazda %12,9, bireysel bazda %8,5 seviyesine gerilemiş; gayrinakdi krediler dahil hesaplanan SPK borçlanma sınırı oranımız %500'lük yasal sınırın oldukça altında %103,39 olmuştur *(Ek Dipnot)*. Faiz yükü taşıyan finansal borçların konsolide aktif toplamına oranı yalnızca %8,8'dir. Kârlılık tarafında esas faaliyet marjındaki iyileşmeye karşın net kâr marjı, nakit dışı parasal kazancın azalması ve ertelenmiş vergi giderinin artmasıyla %13,8 olmuştur; üçüncü çeyrekte net kâr marjı %24,4 seviyesine yükselmiştir. Yıllıklandırılmış özkaynak kârlılığının sınırlı seviyesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ara dönemde yeniden değerlenmemesi ve stokların maliyet esaslı izlenmesinden kaynaklanmaktadır.

6. Gayrimenkul Portföy Değeri

30.09.2026 itibarıyla portföyümüzde yer alan projeler ve arsaların toplam değeri 69.139.907.407 TL'dir. Bu tutara, %65,20 oranında pay sahibi olduğumuz Kızılbük GYO bünyesindeki Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'nin Şirketimiz payına düşen 26.002.657.152 TL eklendiğinde toplam gayrimenkul portföy değerimiz 95.142.564.559 TL'ye ulaşmaktadır *(Dipnot 1, 5)*.

Tablo 8 – Toplam Gayrimenkul Portföy Değeri

Portföy bileşeni (TL)	30.09.2026	31.12.2025	Değişim	Pay
Sinpaş GYO portföyü (Projeler + Arsalar)	69.139.907.407	65.997.556.908	▲ %4,8	%72,7
Kızılbük GYO – Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi (%65,20 pay)	26.002.657.152	26.002.657.152	–	%27,3
Toplam gayrimenkul portföy değeri	**95.142.564.559**	**92.000.214.060**	**▲ %3,4**	**%100,0**

Tablo 9 – Portföy Değerinin Şirket Varlık Değerine Katkısı

Gösterge	Hesaplama	Değer
Pay başına portföy değeri	95.142.564.559 TL / 4.000.000.000 pay	23,79 TL
Portföy değeri / Bireysel özkaynaklar	95.142.564.559 / 59.548.241.309	1,60x
Portföy değeri – bireysel gayrimenkul defter değeri	**69.139.907.407 – 63.370.803.687**	**5.769.103.720 TL**
Bireysel finansal borç / Sinpaş GYO portföy değeri (LTV)	5.185.790.639 / 69.139.907.407	%7,5
Pay oranında finansal borç / Toplam portföy değeri (LTV)	8.324.547.131 / 95.142.564.559	%8,7

Portföy değerleri SPK lisanslı değerleme raporlarına dayanan nominal tutarlardır; Kızılbük payı yıl sonu değerleme tutarı esas alınarak sunulmuştur. Bireysel gayrimenkul defter değeri: stoklar + yatırım amaçlı gayrimenkuller (Dipnot 3, 5; Ek Dipnot "B" kalemi). Pay oranında borç, bağlı ortaklık borçlarının %65,20'si dikkate alınarak yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Tutarlar vergi etkisi öncesidir.

Portföy değerimiz 31.12.2025'e göre %3,4 artmış, pay başına 23,79 TL'ye ve bireysel özkaynaklarımızın 1,60x'ine karşılık gelmektedir. Kızılbük payı %27,3 ağırlıkla portföyün en büyük tekil varlığıdır. Sinpaş GYO portföy değeri ile bireysel defter değeri arasındaki 5.769.103.720 TL'lik fark ağırlıklı olarak maliyet esasıyla izlenen stoklardan kaynaklanmakta olup, bu değerin satış ve teslimlerle birlikte gelecek dönemlerde kârlılığa yansıyacağı değerlendirilmektedir. Bireysel bazda %7,5, pay oranında yaklaşık %8,7 olan LTV oranı, portföyün büyük ölçüde özkaynakla finanse edildiğini göstermektedir.

● 7. Genel Değerlendirme

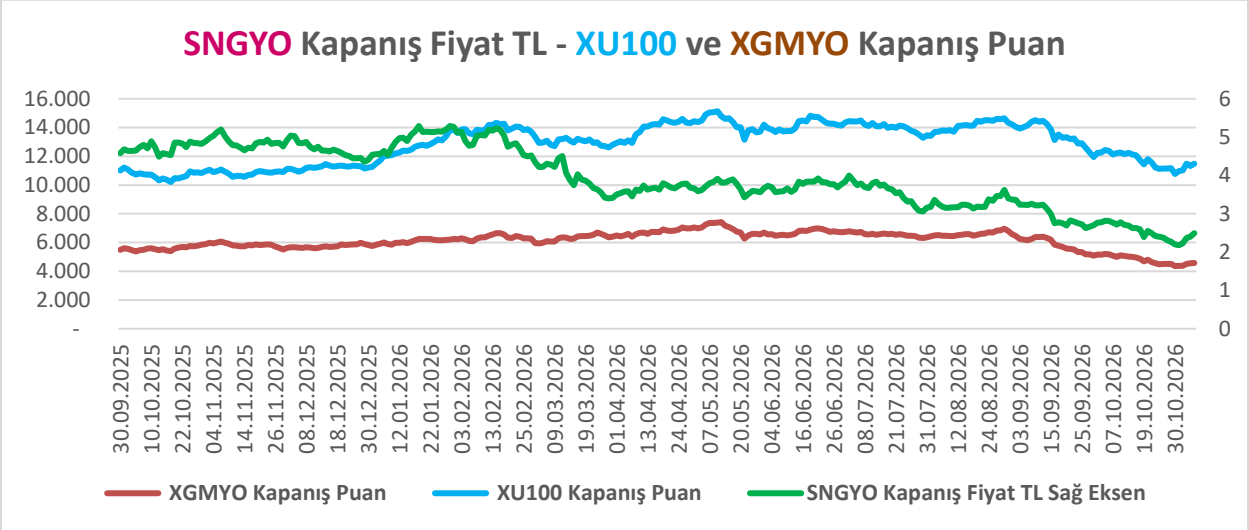
2026 yılının ilk dokuz ayında Şirketimiz; teslimlerle desteklenen hasılat artışı, korunan brüt kârlılık ve artan faaliyet verimliliğiyle FAVÖK'ünü ve esas faaliyet kârını önemli ölçüde yükseltmiş, kâr kalitesini güçlendirmiş, finansal borçlarını ve kur riskini azaltmıştır. Bilanço tarihinden sonra finansal tabloları etkileyecek önemli bir olay bulunmamaktadır (Dipnot 12).

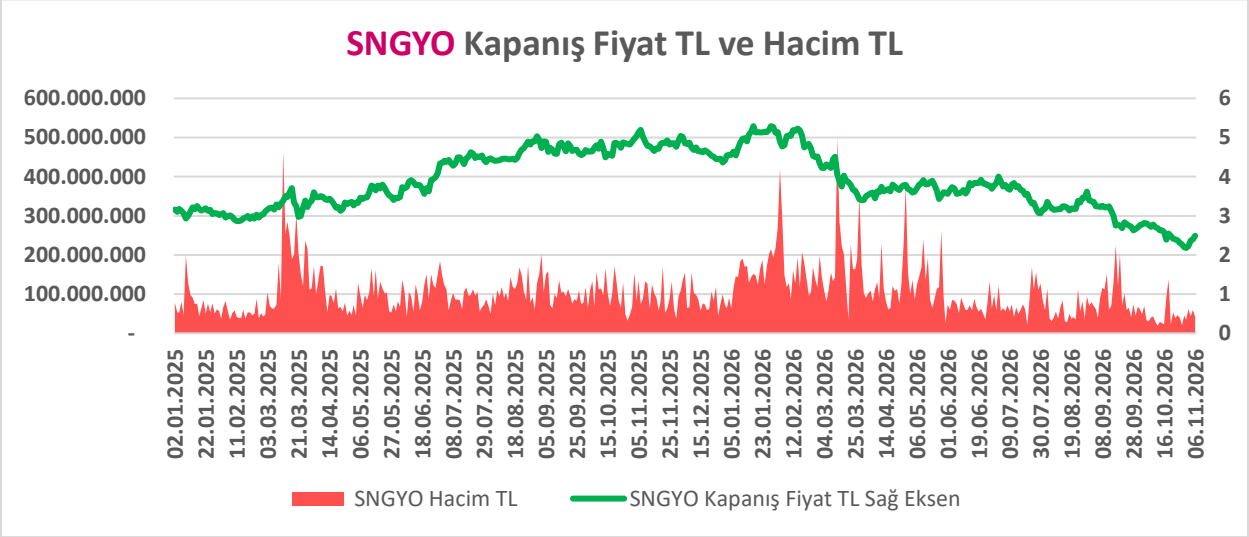
FAVÖK, net borç, LTV ve portföy değerine dayalı göstergeler TFRS kapsamında tanımlanmış ölçütler değildir; hesaplama yöntemleri ilgili tablolarda açıklanmıştır. Bu bölüm 30.09.2026 tarihli finansal tablolar ve dipnotları ile birlikte değerlendirilmelidir; ileriye dönük taahhüt veya yatırım tavsiyesi niteliği taşımamaktadır.



HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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





Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Bilgileri



BIST KODU: **SNGYO**	**Halka Açıklık Oranı:** %55,00 **Fiili Dolaşım Oranı:** %57,81
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
Kurumsal Yatırımcı Oranı: %11,84 (**30.09.2026**)	**30.09.2026 Piyasa Değeri:** 10.800.000.000 TL
30.09.2026 Defter Değeri = **16,44** PD/DD = **0,16x** Günlük Ortalama İşlem Hacmi**: 117.506.276 TL** **(02.01.2026** – **30.09.2026** Dönemi**)** **Fiili Dolaşım Adet:** 2.312.625.359	**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 m^2'den 749 m^2'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 m^2 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 m^2 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 m^2'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m^2'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 m²
Toplam Satılabilir Alanı : 121.668 m²
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 m2
Toplam Satılabilir Alan : 173.211 m2
Konum : İstanbul – Küçükçekmece **Teslim Tarihi:** 2013

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

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır. Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümalar, gibi saraylar şehrine çağıran 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 m²
Toplam Satılabilir Alan : 98.605,68 m²
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 m2 **Toplam Satılabilir Alan** : 75.430 m2
Konum : İstanbul-Sancaktepe **Teslim Tarihi** : 2014

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

İstanbul'un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe'de, Sinpaş GYO'nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoyu 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, alışılageldik 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 dekorasyonuyla 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 ödüllerine de sahip.

Köyceğiz

Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 291 konut
Toplam Arsa Alanı : 26 bin m²
Toplam Satılabilir Alan: 43.292,00 m²
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 m² (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 m²	**Toplam Satılabilir Alan**	**:** 113.529 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 Çarşı**, 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 Çarşı'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 m²
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 açılabilecek, kanolarla kürek çekebilecek, kıyı teraslarında oturup dinlenebilecek. Projenin kanyon bölgesi de şelaleleri, kumsalları, tropik adası, deniz feneri, çocuklar için su kaydırağı, 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 m²
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 m²
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

SİNPAŞ 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 dağıtılabilir 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 menfaatlere 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 kuruluşu 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 MERSIS numarası 0-0070-5114-3500017, İstanbul Ticaret Müdürlüğü'nün 561406 sicil numarasında kayıtlı olan **PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.'**nin bağımsız denetim kuruluşu 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, Finanssehir 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 başlandığını; 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 görüşülecek 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: 2025 yılında şirketimize yönelik toplam 74 adet dava açılmış olup bu davaların çok büyük çoğunluğu İş Hukuku ve Tüketici Hukuku alanına ilişkindir. 2026 yılında; toplamda 116 adet dava açılmış olup bu davalar, bir kısım işçilik tazminat ve alacak iddiaları ile taşınmaz uyuşmazlıklarına ilişkindir. Ancak belirtilen bu davaların hiçbiri şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. **30.09.2026** tarihli finansal tablolarda işçi davaları için **16.408.864-TL** karşılık ayrılmıştır.
(*31 Aralık 2025: 19.939.011 -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 itibariyle 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 – 30.09.2026** döneminde **III-48.1 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde** herhangi bir değişiklik olmamıştır.

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		**23.356.728.396**	**20.958.567.439**
Nakit Ve Nakit Benzerleri		171.436.156	104.750.783
Finansal Yatırımlar		117.669.160	138.653.436
Ticari Alacaklar		4.490.769.839	1.852.309.312
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*2.646.468.371*	*959.418.551*
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*9*	*1.844.301.468*	*892.890.761*
Diğer Alacaklar		5.159.132	6.997.635
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*5.159.132*	*6.997.635*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	*9*	-	-
Stoklar	3	16.127.603.580	14.752.075.571
Peşin Ödenmiş Giderler	3	806.673.366	2.453.533.237
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*719.922.507*	*2.247.711.776*
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	*9*	*86.750.859*	*205.821.461*
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		1.637.417.163	1.650.247.465
Ara Toplam		**23.356.728.396**	**20.958.567.439**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		**90.280.377.874**	**89.100.482.955**
Ticari Alacaklar		485.848.784	520.123.765
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*9*	*485.848.784*	*520.123.765*
Diğer Alacaklar		2.509.380	4.222.289
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*2.509.380*	*4.222.289*
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	19.566.035.455	19.058.844.271
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		263.933.673	317.385.972
Kiralama Hakkı Varlıklar		84.240.425	98.462.293
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	69.680.619.091	68.960.966.415
Maddi Duran Varlıklar	4	128.427.327	104.697.571
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	19.887.248	12.556.962
Peşin Ödenmiş Giderler	3	18.836.512	1.859.804
Ertelenmiş Vergi Varlığı		30.039.979	21.363.613
TOPLAM VARLIKLAR		**113.637.106.270**	**110.059.050.394**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**9.915.373.731**	**8.691.876.523**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	4.740.257.519	3.639.469.788
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		*4.502.054.391*	*3.360.412.328*
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	*9*	*238.203.128*	*279.057.460*
Ticari Borçlar		3.272.931.189	3.207.418.130
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		*3.083.500.997*	*3.146.332.152*
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*9*	*189.430.192*	*61.085.978*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		64.111.544	51.029.764
Diğer Borçlar		9.614.635	11.942.367
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*9.614.635*	*11.942.367*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*9*	-	-
Ertelenmiş Gelirler		1.706.983.275	1.506.563.714
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.213.618.879*	*1.506.563.714*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*493.364.396*	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		56.340.397	58.793.731
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*39.931.533*	*38.854.720*
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		*16.408.864*	*19.939.011*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		17.704.696	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		47.430.476	216.659.029
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**28.342.908.942**	**27.241.960.295**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	5.259.576.820	7.225.385.884
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*5.011.855.008*	*6.391.537.561*
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	*9*	*247.721.812*	*833.848.323*
Uzun Vadeli Karşılıklar		27.590.447	34.737.930
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*27.590.447*	*34.737.930*
Diğer Borçlar		435.228.373	426.820.116
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*435.228.373*	*426.820.116*
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		2.594.262.069	2.989.905.584
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.090.429.344*	*429.672.665*
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	*9*	*1.503.832.725*	*2.560.232.919*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		20.026.251.233	16.565.110.781
ÖZKAYNAKLAR	**7**	**75.378.823.597**	**74.125.213.576**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**65.775.774.066**	**64.639.486.778**
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		22.610.381.713	22.610.381.713
Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri		(294.045.969)	(294.157.625)
Geri Alınmış Paylar (-)		(13.101.713)	(13.101.713)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		3.992.316.212	3.992.316.212
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(14.216.110)	(19.621.940)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		*(14.216.110)*	*(19.621.940)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.481.197.516	2.481.197.516
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	7	31.765.443.810	31.047.429.735
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.247.798.607	835.042.880
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**9.603.049.531**	**9.485.726.798**
TOPLAM KAYNAKLAR		**113.637.106.270**	**110.059.050.394**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 EYLÜL 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 EYLÜL 2026** tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz-30 Eylül 2025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		10.337.759.658	4.302.308.050	5.510.832.588	850.213.976
Satışların Maliyeti (-)		(5.254.527.946)	(2.124.813.358)	(3.015.649.379)	(395.324.123)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**5.083.231.712**	**2.177.494.692**	**2.495.183.209**	**454.889.853**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(609.518.552)	(505.056.144)	(210.179.845)	(184.390.436)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(804.683.684)	(575.137.947)	(309.550.708)	(186.313.361)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		383.115.116	511.002.004	82.516.071	40.425.436
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(226.144.376)	(221.286.899)	(71.604.845)	120.456.761
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**3.826.000.216**	**1.387.015.706**	**1.986.363.882**	**245.068.253**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		41.287.593	30.682.753	10.528.183	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(54.601)	-	(54.601)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		8.630.361	9.994.618	(4.789.268)	(2.588.565)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		**3.875.863.569**	**1.427.693.077**	**1.992.048.196**	**242.479.688**
Finansal Gelirler		49.388.675	115.752.026	11.793.193	66.341.150
Finansal Giderler (-)		(1.876.929.606)	(2.769.356.829)	(627.741.325)	(843.744.559)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	11	2.876.949.031	4.689.236.052	845.281.185	1.401.020.695
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**4.925.271.669**	**3.463.324.326**	**2.221.381.249**	**866.096.974**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(3.496.732.460)**	**(2.323.730.355)**	**(878.457.423)**	**(911.654.249)**
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)		(46.443.527)	-	(17.876.562)	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.450.288.933)	(2.323.730.355)	(860.580.861)	(911.654.249)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**	**1.342.923.826**	**(45.557.275)**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**	**1.342.923.826**	**(45.557.275)**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		180.740.602	23.700.603	211.908.234	(28.170.471)
Ana Ortaklık Payları		1.247.798.607	1.115.893.368	1.131.015.592	(17.386.804)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	8	0,3119	0,2790	0,2828	(0,0043)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**4.643.071**	**8.258.277**	**4.281.017**	**6.134.924**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.643.071	8.258.277	4.281.017	6.134.924
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**4.643.071**	**8.258.277**	**4.281.017**	**6.134.924**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**1.433.182.280**	**1.147.852.248**	**1.347.204.843**	**(39.422.351)**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		*179.977.843*	*23.710.157*	*149.444.785*	*(28.372.490)*
Ana Ortaklık Payları		*1.253.204.437*	*1.124.142.091*	*1.197.760.058*	*(11.049.861)*

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

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.313.770.666**	**467.701.318**
Dönem Karı/zararı		**1.428.539.209**	**1.139.593.971**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**3.032.557.761**	**1.646.762.194**
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		369.798.706	497.258.529
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		524.722.837	1.635.307.978
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		82.287.155	40.297.246
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(7.147.483)	(13.651.987)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler		(7.147.483)	(13.651.987)
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		54.601	-
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		*54.601*	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(8.630.361)	(9.994.618)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		(1.425.260.154)	(2.826.185.309)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		3.496.732.460	2.323.730.355
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(3.142.175.151)**	**(2.315.367.156)**
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		-	69.248.952
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.604.185.546)	727.871.675
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		65.513.059	783.916.285
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.882.719.193)	(3.101.698.530)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		1.629.883.163	(1.508.609.993)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış		(195.223.954)	120.002.872
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		(155.442.680)	593.901.583
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.318.921.819**	**470.989.009**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(5.151.153)	(3.287.691)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(724.116.404)**	**(186.007.314)**
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	30.682.753
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit çıkışları		20.929.675	(69.248.952)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(40.477.159)	(43.578.070)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		15.083.757	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	993.210.636
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(719.652.677)	(1.097.073.681)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(502.478.988)**	**(343.066.494)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.330.841.278	15.640.597.905
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(3.308.597.429)	(14.356.122.240)
Ödenen faizler		(524.722.837)	(1.627.542.159)
PARASAL (KAYIP)/KAZANÇ FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		**87.175.274**	**(61.372.490)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(20.489.901)	(33.845.690)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**66.685.373**	**(95.218.180)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**104.750.783**	**166.941.399**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**171.436.156**	**71.723.219**

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

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

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2026 (Dönem Başı)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(19.621.940)**	**2.481.197.516**	**31.047.429.735**	**835.042.880**	**64.639.486.778**	**9.485.726.798**	**74.125.213.576**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	835.206.842	(835.042.880)	163.962	(163.962)	-
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	111.656	-	-	-	-	(117.192.767)		(117.081.111)	(62.491.148)	(179.572.259)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	5.405.830	-	-	1.247.798.607	1.253.204.437	179.977.843	1.433.182.280
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	*5.405.830*	-	-	-	*5.405.830*	*(762.759)*	*4.643.071*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-		*1.247.798.607*	*1.247.798.607*	*180.740.602*	*1.428.539.209*
30 Eylül 2026 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.045.969)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(14.216.110)**	**2.481.197.516**	**31.765.443.810**	**1.247.798.607**	**65.775.774.066**	**9.603.049.531**	**75.378.823.597**

						Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		Birikmiş Karlar				
Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	**Ödenmiş Sermaye**	**Sermaye Düzeltme Farkları**	**Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri**	**Geri Alınmış Paylar**	**Paylara İlişkin Primler/ İskontolar**	**Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları**	**Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**	**Geçmiş Yıllar Karı**	**Net Dönem (Zararı)/Karı**	**Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı**	**Kontrol Gücü Olmayan Paylar**	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2025 (Dönem Başı)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(20.359.338)**	**2.369.359.516**	**22.643.836.980**	**8.515.430.743**	**63.803.706.488**	**9.119.560.834**	**72.923.267.322**
Transferler	-	-	-	-	-	-	111.838.000	8.403.592.743	(8.515.430.743)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	8.248.723	-	-	1.115.893.368	1.124.142.091	23.710.157	1.147.852.248
- Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	*8.248.723*	-	-	-	*8.248.723*	*9.554*	*8.258.277*
- Dönem kar/zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	*1.115.893.368*	*1.115.893.368*	*23.700.603*	*1.139.593.971*
30 Eylül 2025 (Dönem Sonu)	**4.000.000.000**	**22.610.381.713**	**(294.157.625)**	**(13.101.713)**	**3.992.316.212**	**(12.110.615)**	**2.481.197.516**	**31.047.429.723**	**1.115.893.368**	**64.927.848.579**	**9.143.270.991**	**74.071.119.570**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ – 1

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	113.076.014	148.962.422
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)	63.370.803.687	62.762.069.299
C	İştirakler	Md.24/(b)	12.059.531.587	12.112.983.886
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	600.870.423	922.637.816
	Diğer Varlıklar		4.453.714.900	3.545.916.807
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**80.597.996.611**	**79.492.570.230**
E	Finansal Borçlar	Md.31	4.756.316.810	6.147.561.188
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	47.767.770	68.917.946
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	381.706.060	927.660.964
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md.31	59.548.241.309	58.655.712.738
	Diğer Kaynaklar		15.863.964.662	13.692.717.394
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**80.597.996.611**	**79.492.570.230**

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 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)	113.051.830	69.733.486
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	548.246.303	548.246.304
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	56.379.801.596	70.088.753.887
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)	65.076.819	53.703.775

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ – 2

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 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	78,63%	78,95%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,10%	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	0,68%	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	103,39%	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	0,14%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,08%	0,07%

30 Eylül 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.

09 Kasım 2026

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULUNUN;

Karar Tarihi: 09 Kasım 2026

Karar Sayısı: 2026 / 24

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

SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun **09 Kasım 2026** tarihli ve **2026/24** 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 – 30.09.2026** 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	**Kenan Evren Karakaya**	**Dursun Yaşar Çamurali**
Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü	Mali İşler Grup Başkan Yardımcısı	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 – 30.09.2026** 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

investorrelations@sinpasgyo.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

Yatırımcı İlişkileri | Sinpaş GYO **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/UFRS") 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.