

SİNPAŞ GYO

6A.2026
YATIRIMCI SUNUMU

2. Çeyrek 2026 *Public*

AJANDA

ŞİRKET TANITIMI
- SİNPAŞ Genel Bakış
- Kilometre Taşları
- Sinpaş GYO Ortaklık Yapısı
- Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler
- Sinpaş GYO Yönetim Kurulu

FAALİYETLER
- Konut ve GYO Sektörü
- Projeler
- Portföy Kırılımları

FİNANSALLAR
- Finansal Performans
- Temel Finansallar
- Hisse Bilgisi

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sayılarla SİNPAŞ

SİNPAŞ

37.900 ÜNİTE

7 İLDE

90 PROJE

52 YIL

Müşteri memnuniyeti odaklı geliştirdiğimiz Gayrimenkul ve Ticari projelerimiz ile 100 binden fazla kişinin hayatına dokunduk.

Müşteri memnuniyeti

Türkiye'nin farklı şehirlerine değer katan onlarca projemizdeki uzmanlık, kalite ve özgünlükle gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesi olmaya devam ediyoruz.

Yüz binlerce ailenin hayatına dokunduk...

Yarım asırlık tecrübe

Yarım asır önce başladığımız yolculuğumuzda; sektörde fark yaratan vizyonumuzdan aldığımız güçle ve sürekli gelişim prensiplerimizle daima en iyiye ulaşmaya, zamanın önünde olmaya odaklandık.

6 SEKTÖR

50 ŞİRKET

3.500 ÇALIŞAN

DİREKT VE DOLAYLI YAKLAŞIK

Uzman ekibimiz

Ülkemizin genç ve dinamik iş gücüne, sunduğumuz yüksek standartlar çerçevesinde istihdam sağlayarak binlerce kişiyle ülkemize ve çalışanlarımıza katma değer yaratmaya devam ediyoruz.

Yenilikçi bakış açısı

Hizmet verdiğimiz; **Gayrimenkul, Sanayi, Enerji, Hizmet, Finans** ve **Turizm** sektörlerinde itibar sermayesi ve yenilikçi bakış açısıyla her geçen gün büyüyerek ülkemize katkı sağlamaya devam ediyoruz.

www.sinpas.com.tr

Bir Bakışta SİNPAŞ

SİNPAŞ

Sinpaş'ın binlerce hayata dokunduğu 52 yıllık yolculuğu

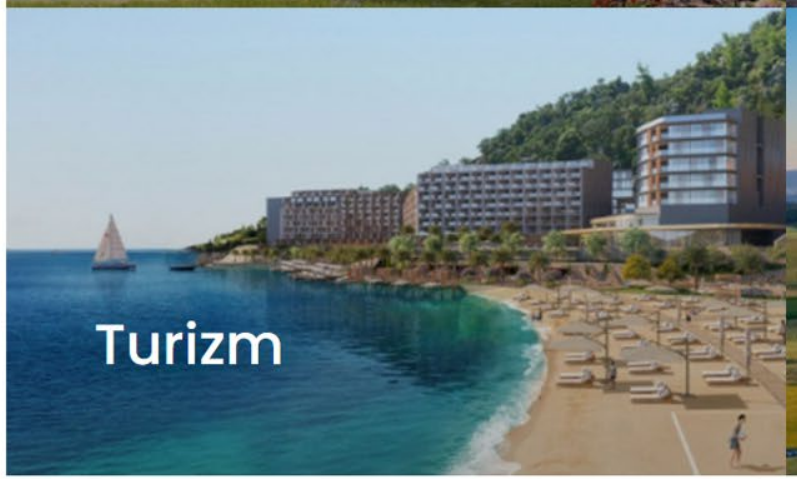
SİNPAŞ GYO

Bir Bakışta SİNPAŞ













Kilometretaşları – 1

SİNPAŞ

Yarım asır önce başladığımız yolculuğumuzda; sektörde fark yaratan vizyonumuzdan aldığımız güçle ve sürekli gelişim prensiplerimizle daima en iyiye ulaşmaya, zamanın önünde olmaya odaklandık.

1974
- Sinpaş, 1974 yılında Ankara'da kuruldu.

1983
- Sarımsaklı Tatil Köyü Ayvalık'ta satışa sunuldu.

1985
- Faaliyetlerini geliştirmek üzere Genel Müdürlüğü'nü Ankara'dan İstanbul'a taşıyan Sinpaş, Türkiye'de ilk defa konsept projeler geliştirerek farklılaştı.

1991
- Sinpaş'ın Kâğıthane'deki ilk projesi Serakent 855 konut kapasitesi ve 19 bloktan oluşan çoklu blok yapısıyladöneminin en dikkat çeken projesiydi. 'Sıra Kent Değil Serakent' sloganıyla ilanları verilen projenin her bir bloğunun adı bir çiçek ismi ve o çiçeklerden oluşan özel peyzajlarıyla dikkat çekiyordu.

1994
- İstanbul Ataşehir'de toplam 13 blok ve 387 daireden oluşan Koru Konutları satışa sunuldu.
- Bodrum Güllük'te ise tatil köylerini aratmayacak özellikleriyle Park İasos satışa sunuldu.

1995
- İstanbul Sarıyer'de ormanla yan yana 70.000 metrekare alanda 572 lüks konuttan oluşan Boğaziçi Malikaneleri satışa sunuldu.
- Ahşap yapı üretimi ve dekorasyonunu gerçekleştirmek üzere Vanucci kuruldu.

1999
- Su temasını her zaman ince bir estetikle projelerinde buluşturan Sinpaş, Çekmeköy'deki ilk su ve peysaj konseptli 206 adet açık ve kapalı havuzu barındıran projesi Aqua City 1'i lanse etti.

SİNPAŞ GYO

2000
- Her detayın özenle işlendiği boğazın incisi Çengelköy'de yer alan Boğaztepe Projesi'nin lansmanı yapıldı.
- Güllük Körfezi'nin muhteşem manzarasına hâkim Park İasos'un lansmanı yapıldı.
- Sinpaş Ümraniye'de Aqua City 2 lansmanı yapıldı.

2001
- Sinpaş'ın 2001 yılında İstanbul Sarıgazi'de lanse ettiği 172. Bin metre kare alanda göletlerin ve süs havuzlarının çevrelediği ilk villa projesi Aqua Manors projesiyle standartların çok üstünde bir kaliteye imza atarak hayranlık uyandırdı.

2002
- Eski İstanbul'un güzelliğini, gelişen özelliklerle harmanlayan, muhteşem villaları ve dikkat çeken mimari detaylarıyla göz dolduran Çekmeköy'de 52 villadan oluşan İstanbul Palace projesinin lansmanı yapıldı.

2003
- Eski yalıların ruhunu estetik donanımlar katarak taşıyan, Silivri'de denizin yanı başında huzur verici bir ortamda inşa edilen Pasha Yalı'nın lansmanı yapıldı.

2004
- Mikron's Mikronize Kalsit Firması Niğde'de kuruldu.
- Ormanlardan denize açılan yepyeni bir yaşam alanı olan Marenegro projesinin Kilyos'ta lansmanı yapıldı. 227.000 metrekare yalı arazisi üzerinde 239 villadan oluşan projenin satışı bir günde tamamlanarak dönemine damga vurdu.
- Denize sıfır konumunun üstüne dünyada benzeri olmayan bir konseptle tasarlanan Sealybria projesi de aynı yıl Silivri'de lanse edildi. Havuzların üzerinde adeta bir tekne gibi yükselen 222 villa, ahşap teras ve köprülerle 288 bin metre kare üzerinde yer alıyor.

2005
- 47.000 metrekare arazi üzerinde Çekmeköy/Dudulu bölgesinde muhteşem göleti ve çevresini saran yeşil alanıyla Central Life projesinin lansmanı yapıldı.

2006
- İstanbul Başakşehir'de her kata kamyonla ulaşım sağlanan, sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü enerji, doğalgaz vb. alt yapısı çözülmüş, 22.729 metrekare kiralanabilir alana sahip Çelik&Törün Endüstri Merkezi satışa sunuldu.
- İstanbul İkitelli'de Deposite Outlet Mall satışa sunuldu.
- Zekeriyaköy'de yenilikçi bir mimari anlayışa sahip olan, orman ve deniz manzarasıyla öne çıkan Rumeli Konakları satışa sunuldu.
- Yemyeşil bir vadinin doğal eğilimlerine kurulan ve İstanbul'un en Avrupai projesi olarak öne çıkan Avangarden, sıra dışı mimarisinin yanı sıra modern, kentli sakinlerinin beklentilerini üst düzeyde karşılayan sosyal yaşam alternatifleriyle Çekmeköy'de satışa sunuldu.

2007
- Sektöre ilklerle girdi. Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilen Lagün projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş, biyolojik gölet uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından "Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti" seçildi.
- **Sinpaş GYO 2007 yılında kuruldu.**
- **Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve borsada işlem görmeye başladı.**
- 26 bin metrekarelik gölet, çevresinde geleneksel mimari ile modern mimarinin bir arada yorumlandığı, Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern'in lansmanı yapıldı.
- Samadıra- Kartal'da geniş tır parklarıyla, monoblok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformalarıyla lojistik ve depolama konusunda çözümlerin üretildiği, 8.400 metrekare kiralanabilir alanı bulunan Çelik&Tüzün İş Merkezi satışa sunuldu.
- İstanbul Başakşehir'de her kata kamyonla ulaşım sağlanan, sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü enerji, doğalgaz vb. alt yapısı çözülmüş, 24.471 metrekare kiralanabilir alana sahip Çelik&Yenal Endüstri Merkezi satışa sunuldu.

Kilometretaşları – 2

Sinpaş Holding'in amiral gemisi olarak öne çıkan **Sinpaş GYO,** doğa ve çevreyle barışık, bulunduğu bölgelere **değer katan nitelikli yaşam alanları** geliştirmektedir.

Özgün projeleri ve kazandığı sayısız ödülleri ile **Sinpaş GYO** hem marka hem de finansal kimliğini büyütmüş ve bugüne kadar yaklaşık **100 binin üzerinde kişiyi** gayrimenkul sahibi yapmıştır.

2008

- **Türkiye'de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi!**

Türkiye'yi "temalı konut" kavramıyla tanıştıran ve İstanbul Boğazı'nın güzelliklerini Küçükçekmece'ye taşıyan Bosphorus City projesinin lansmanı yapıldı. Yüksek taleplerle kısa sürede satışı yapılan proje ayrıca 1080 adetle satış rekoru kırdı.

- **Türkiye'nin ilk A+ yatay iş merkezi olan Flatofis ve seçkin markaların outlet mağazalarının yası sıra her kata kamyon ulaşımı sağlayan, güvenlikli depolar ve modern ofis katlarıyla karma kullanımlı Deposite Outlet Mall'in lansmanı yapıldı.**
- **İstanbul Kağıthane'de 15.619 metrekare kiralanabilir alana sahip, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakende hizmeti de verecek şekilde tasarlanan Çelik&Özer İş Merkezi satışa sunuldu.**

2009

- **Sinpaş Holding Beşiktaş Darphane'de bulunan merkez binasına taşındı.**
- **Yeni bir su medeniyetinin temeli atıldı**

Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve 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.**
- **Sinpaş'ın ticari gayrimenkul alanında uzmanlığını paylaşmak için Servet GYO kuruldu.**
- **İstanbul Acıbadem'de Akasya AVM satışa sunuldu**

2010

- **Şehrin yoğunluğundan yorulanlar için özel olarak geliştirilen, her güne kendini temizleyebilen kelebek şeklinde dev bir göl ve çevresindeki çeşit çeşit çiçekler ve bitkilerden oluşan özel peyzajıyla dikkat çeken Kelebekia'nın lansmanı yapıldı.**
- **Prestijli ve etkili mimarisiyle öne çıkan daha önce rastlanmamış lüks otel hizmetleri ve ayrıcalıklı sosyal donatıları ile İstanbul'un kalbinde yer alan ve Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Çoklu Residence" kategorisinde ödüle layık görülen Ottomare Suites'in lansmanı yapıldı.**
- **75 bin metrekarelik alanda peyzajıyla dört mevsimi doyasıya yaşatan, göl kenarına konumlanan meydanları, ilkbahar ve sonbaharın eşsiz renkleriyle donatılan ve Gaziantep'e deniz yaşamını getiren Antepia'nın lansmanı yapıldı.**
- **Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı İstanbul Sarayları'nın lansmanı yapıldı.**

2011

- **Sakin bir yaşama dokunmak isteyenler için düşünülmüş, kendini temizleyebilen ve proje alanının %85'ni kaplayan yaprak formundaki biyolojik göletin çevresinde göz alıcı peyzaja sahip Kelebekia Premium'un lansmanı yapıldı.**
- **Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş, 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 ITOWER ve Sancaktepe'de yer alan Ege Boyu projesinin ön satışları başladı.**
- **Bosphorus City Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın En İyi Projesi seçildi.**
- **İştiraki Ottoman Gayrimenkul'le hayata geçirdiği Ottomare Suites Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Çoklu Residence" kategorisinde Avrupa'nın En İyi Projesi seçildi.**
- **Sinpaş'ın 63.000 metre kare alanda 6 bloktan oluşan ve ticaret merkezlerinde ilk defa standart üstü çözümler sunan projesi İş Modern İkitelli satışa sunuldu.**

2012

- **Sinpaş Holding kuruldu.**
- **Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan biyolojik gölü ve yaşam alanlarıyla öne çıkan Liva Turkuaz'ın lansmanı yapıldı.**
- **Türkiye'nin en büyük temalı projesi olmanın yanı sıra bir projede daha önce görülmemiş 365 gün kayak imkânı sağlayan Avrupa'nın en büyük yapay kayak merkezi Snowland gibi benzersiz olanaklar sunan Altınoran'ın lansmanı yapıldı. Ankara, doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı.**
- **Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve yüzde 70'i yeşil alana ayrılan İncek Life projesi Ankara'da satışa sunuldu.**

2013

- **Servet GYO halka arz edildi.**
- **Sinpaş'ın Ankara Genel Müdürlük Binası olarak hizmet veren satış ofisi, The European Property Awards'da (Uluslararası Gayrimenkul Ödülleri) "Office Architecture Turke – Highly Commended" ödülüne layık görüldü.**
- **Bosphorus City, MIPIM 2013 Awards'da En İyi Türk Konut Projesi seçildi.**

2014

- **Sinpaş'ın 40. yılında 5 yeni proje!**
- **İstanbul'un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe'de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için geniş bir biyolojik gölet etrafında özel olarak geliştirilen butik proje Köyceğiz'in lansmanı yapıldı.**
- **İstanbul Küçükçekmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri Ege Yakası 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 yakasının en doğal yaşam projesi Aydos Country lanse edildi.**
- **Bursa Modern, European Property Awards 2014'te ''Highly Recommended'' ödülüne sahip oldu.**
- **Denizli'de Denizli AquaCity satışa sunuldu.**
- **Türkiye'nin konut finansmanı alanında tek şirketi olan Arı Leasing, 2014 yılında kuruldu.**
- **Öz sermayesi ile Almanya'ya ilk yatırımını yapan Sinpaş, odak noktası alışveriş merkezleri, iş merkezleri, depolama ve lojistik tesisleri geliştirme, kiralama ve işletmesi olan Oswe 360 ticari merkezi Frankfurt'ta açıldı.**
- **İş Modern Premium'un lansmanı yapıldı.**

Kilometretaşları – 3

SİNPAŞ

Sinpaş'ın binlerce hayata dokunduğu 52 yıllık yolculuğu...

2015

- Ankara'ya Marina hayatını getiren proje Marina Ankara'nın lansmanı yapıldı.
- Sinpaş, Türk inşaat ve gayrimenkul sektörünü en iyiye teşvik etmek amacıyla Sign of the City Awards 2015'te Jüri Özel Ödülü'ne layık görülerek "Superbrands" seçildi.
- Sinpaş, 2015 yılının en fazla satış yapan özel gayrimenkul şirketi oldu.

2016

- Bir yanda eşsiz Ankara manzarası, diğer yanda Ege'ye özgü güzellikler ile Ankara'nın en gözde lokasyonlarından Çankaya'da yükselen Ege Vadisi'nin lansmanı yapıldı.
- Taçlı özgün mimarisi, Türkiye'nin HIGHLIFE temalı evleri ve 10 bin metrekarelik kendine ait parkı ile şehrin kalbinde yükselen Queen Bomonti'nin lansmanı gerçekleşti.

2017

- Sinpaş, 'Supermarkalar 2016 Türkiye' araştırmasında ikinci kez 'Süper Marka' oldu ve gayrimenkul kategorisinde özel sektörün tek 'Süper Markası' seçildi.
- 2017 yılında özgün yatay mimari konseptiyle dikkat çeken Sinpaş Finans Şehir projesinin lansmanı yapıldı.
- Sancaktepe'nin kent merkezinde yer alacak Metrolife'ın lansmanı yapıldı.
- Özgün mimarisi ile şehre yeni bir soluk getirecek Gökorman projesinin lansmanı yapıldı.
- Sinpaş'ın yeni ticari projesi İş Modern Ambarlı'nın lansmanı yapıldı.

2018

- Altınoran, Shining Star Awards Yarışması'nda Türkiye'nin En İyi Konut Projesi seçildi.
- Saatli ikonik görüntüsüyle dikkat çeken Sinpaş Time'ın lansmanı gerçekleştirildi.

2019

- Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği lansmanla tanıttı.

2020

- Termal suların ve kızıl kumların içinde yükselen, iç ve dış pazara yönelik, kriterleri uluslararası standartlarla belirlenmiş çok özel bir konsepte sahip Kızılbük Thermal Wellness Resort satışa çıkarıldı.

2021

- Kızılbük GYO halka arz edildi.
- Sinpaş, Yapı Tasarruf Sandığı markası ile tasarrufa dayalı faizsiz finansman sektörüne adım attı.
- Lüks yaşamı yeniden tanımlayan, İstanbul ve Ankara'da 5 farklı lokasyonda hayata geçecek Boulevard projelerinden ilki olan Boulevard Çankaya satışa çıkarıldı.
- Tabiatla iç içe, aileyle bir arada, konfor ve teknoloji ile donatılmış, İstanbul'un en değerli lokasyonlarından Ataşehir ve Finans Merkezi Bölgesinde yer alan Sinpaş Koru Aura lansmanı gerçekleştirildi.

2022

- Seçkin, konforlu ve lüks bir hayat sürmek isteyenlerin yeni tercihi ve Boulevard'ların ikincisi Boulevard Sefaköy satışa çıkarıldı.

2023

- İstanbul'un hızla yükselen değeri Finans Merkezi'nin ve metronun yanı başında, Sinpaş'ın en yeni projesi, Boulevard Finans Şehir'in Ön Satışları başladı.
- Sancaktepe'de güven dolu, premium bir hayat sunan Metrolife Premium'un Ön Satışları başladı.
- Boulevard'ların yenisi Boulevard Sancaktepe'nin satışları başladı.

2024

- 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.
- Sinpaş 50. Yılını, iş, sanat ve cemiyet hayatından önemli isimlerin eşlik ettiği ihtişamlı gala gecesiyle kutladı.
- Sinpaş'ın 50. Yıla özel 45 Villadan oluşan, lüksü ve doğayı bir arada sunan çok özel projesi "Tabiat Villaları" ön satışa başladı.
- Sinpaş GYO, Türkiye'de bir ilke imza atarak, yeni nesil gayrimenkul edinim modeli olan "Paylı Gayrimenkul"ü gerçekleştirdiği basın lansmanıyla tanıttı.

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.

SİNPAŞ GYO

Şirket Profili ve Ortaklık Yapısı

2007
GYO'ya dönüşüm
03.05.2007 tescil

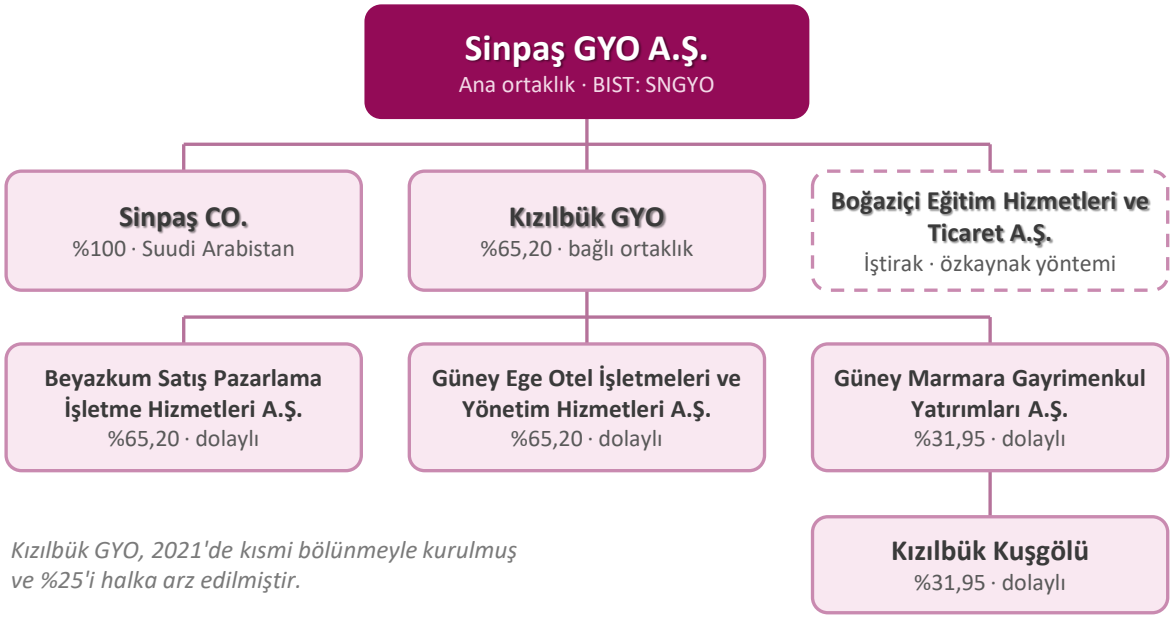
4.000 mn TL
Ödenmiş sermaye
4.000.000.000 adet pay

20.000 mn TL
Kayıtlı sermaye tavanı
Geçerlilik 2025–2029

%52,86
Halka açık / diğer
30.06.2026

404
Grup personeli
Solo 153 kişi ana ortaklık

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler (etkin ortaklık oranları)



Kızılbük GYO, 2021'de kısmi bölünmeyle kurulmuş ve %25'i halka arz edilmiştir.

Sinpaş GYO A. Ş. Ortaklık Yapısı 30.06.2026



Pay grupları
A (nama): 50,2 mn
B (nama): 338,6 mn
C (hamiline): 3.611,2 mn

Ortak	Pay (mn)	Oran
Avni Çelik	1.309,8	**%32,75**
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	398,4	**%9,96**
Ahmet Çelik	101,9	**%2,55**
Şenay Çelik	62,1	**%1,55**
Ayşe Sibel Çelik	8,0	**%0,20**
Sinpaş GYO (geri alınmış)	5,3	**%0,13**
Diğer (halka açık)	2.114,5	**%52,86**
Toplam	**4.000,0**	**%100,00**

Kaynak: 30.06.2026 tarihli özet konsolide finansal tablolar, Not 1. Oranlar etkin ortaklık oranlarıdır. Pay adetleri milyon olarak yuvarlanmıştır. Ödenmiş sermaye 4.000.000.000 TL

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Ticaret Ünvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayedeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayedeki Payı (%)	Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği
Sinpaş Co.	Gayrimenkul Sektörü	500.000	500.000	SAR	**100**	Bağlı Ortaklık
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Eğitim Hizmetleri	105.000.000	45.714.300	TRY	**15,24**	İştirak
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.*	Gayrimenkul Sektörü	4.000.000.000	2.607.999.976,41	TRY	**65,20**	Bağlı Ortaklık

30.06.2026 tarihli.

***** Şirketimizin **Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'de sahip olduğu paylardan **170.400.000 adet payın** satışına ilişkin olarak hazırlanan **Pay Satış Bilgi Formu'nun onaylanması** amacıyla **26.06.2025** tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna başvuru yapılmıştır.
(Satılmak İstenen Payların Toplam Sermayeye Oranı: **%14,20** ve Satış Sonrası Kalacak Tüm Paylarının Toplam Sermayeye Oranı: **%51**) **26.06.2025** tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan **başvuru,** *VII-128.1* sayılı *Pay Tebliği* kapsamında mevzuat gereği alınması gereken bir ön onay niteliğindedir.

Henüz herhangi bir pay satışı gerçekleşmemiştir.

*Bağlı ortaklığımız **Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'**nin Şirketimiz sermayesinde sahip olduğu **170.400.000 TL nominal değerli (B) grubu imtiyazsız** payların **borsada satışı kapsamında borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi amacıyla** hazırlanan pay satış bilgi formunun **09.10.2025** tarihinde **2025/53** sayılı bültende Sermaye Piyasası Kurulu tarafınca onaylanması talebimizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.*

Pay Satış Bilgi Formu'nun Kurul tarafından onaylanması ile ilgili payların Kurul onay tarihinden itibaren **önümüzdeki 12 ay içerisinde (08.10.2026 tarihine kadar)** satılabilmesine imkan tanınmıştır.

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun ilk projesi:

SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT

Kızılbük GYO'nun ilk projesi Marmaris'in en eşsiz koylarından İçmeler Kızılkum'da toplamda **173.486,72 m²** yüzölçümlü **1598 parsel ve 2518 parsel** üzerinde yer almaktadır. Kızılbük GYO, 1309 adet lüks devre mülk ünitesi, **206 oda** kapasiteli **5 yıldızlı bir otel, 10 oda kapasiteli apart otel,** termal SPA, wellness park, kongre merkezi, alışveriş alanları, devasa bir Aquapark ve sağlıklı yaşam hizmetlerinden oluşan, **yılın 365 günü faaliyet gösterecek** bu özel projesi içinde sayısız ilkleri barındırmaktadır. Proje, karma kullanım projesi olarak hâlihazırda inşaat işleri devam eden 3 etaptan oluşmaktadır.



Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort

1. Etap: Otel/devre mülk inşaatı tamamlanmış olup, aquapark ile detay işçilik, çevre düzenlemesi ve peyzaj çalışmaları devam etmektedir.
2. Etap: İnşaatı devam etmektedir.
3. Etap: İstinat duvarı yapılmıştır.
Yapı sınıfı 2-A, toplam inşaat alanı 9.235,00 m2'dir. Ayrıca küçük çaplı altyapı ve hafriyat faaliyetleri yapılmıştır.

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort



Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projemize ilişkin devremülk birimlerinin muhasebeleştirilmesinde, **stoklar maliyet bedeliyle gösterilmekte** olup, söz konusu bağımsız bölümlerin **%70'i stok, %30'u ise yatırım amaçlı gayrimenkul** olarak sınıflandırılmaktadır.

Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun ilk projesi: SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT

Geliştirme Fazları	Toplam **3 Etapta 1.309** bağımsız bölüm **Devremülk Ünitesi 65.848 Devre**
Konaklama	5 Yıldızlı Otel: **26.327 m² - 206 Oda** Apart Otel: **7.604 m² - 10 Oda**
F&B Food and Beverage **Yeme-İçme**	2 Ana Restoran **1.620 m²** Özel Restoran & Kafe Alanları **7.612 m²**
Wellness & SPA	**8.180 m²** Termal SPA
MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions/Events**)**	Kongre Merkezi / Konferans & Toplantı Alanı: **≈ 2.000 m²**
Aquapark & Macera Parkı 10.500 m²	**AVM 9.870 m²**
Ortak Alanlar	Alışveriş, kapalı oyun alanı, mescit ve diğer sosyal donatılar

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort



31.12.2025 Ekspertiz Değeri:
39.881.376.000 TL

Sinpaş GYO'nun KZBGY'de
%65,20 Payı :
26.002.657.152 TL

SİNPAŞ GYO

SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT Etaplar	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Devremülk Bağımsız Bölüm Sayısı Adet	Toplam Devre Sayısı Adet
1. Etap 5 Yıldızlı Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, alışveriş ve ticari alanlar	130.118	555	26.640
2. Etap	97.444,84	692	35.984
3. Etap - 10 Odalı Apart Otel	45.928	62	3.224

SİNPAŞ GYO KÖK DEĞERLERİ



İlkler Yenilikçi Projeler

Yüksek Kalite Standartları

Modern Yaşam

Çevreye Duyarlı

Büyük Projeler

SİNPAŞ GYO Geleceğe Yönelik Stratejiler

Sürdürülebilir Büyüme:

İnsan ve çevre odaklı yaklaşımla uzun vadeli başarı

Yeni Nesil Yaşam Alanları:

✓ Değişen müşteri beklentilerine uygun, fonksiyonel ve estetik yaşam alanları geliştirmek.

Stratejik Genişleme:

✓ En prestijli lokasyonlarda arsa geliştirme faaliyetlerinde üst düzey projelendirme

Temel Yatırım Unsurları ve Stratejileri

•**Sürdürülebilir Gelecek:** Gayrimenkul projelerinde çevre dostu uygulamalara öncelik vererek ESG kriterlerine uygun uluslararası sertifikasyonlarla değer yaratmak.

•**Teknoloji ile Dönüşüm:** Dijitalleşme ve akıllı bina teknolojilerini projelere entegre ederek geleceğin yaşam alanlarını inşa etmek.

•**Yatırımcı Odaklı Yaklaşım:** Şeffaf ve etkili iletişim stratejileriyle yatırımcı memnuniyetini artırmak ve sürdürülebilir büyüme sağlamak.

•**Kadın İstihdamı:** Projelerde ve kurumsal yapı içinde kadın istihdamını destekleyen politikalara öncelik vermek.

•**Yerel ve Global Açılım:** Türkiye'nin dinamiklerine uygun projeler geliştirirken, global yatırımcılarla iş birliğini güçlendirmek.

•**Yeşil Finansman:** Sürdürülebilirlik bağlantılı krediler ve yeşil tahviller gibi yenilikçi finansman araçlarına yönelmek.

•**Ekonomik Dalgalanmalara Karşı Dayanıklılık:** Çeşitlendirilmiş portföy stratejileriyle ekonomik belirsizliklere karşı koruma sağlamak.

•**Yüksek Katma Değer:** Gayrimenkul projelerini, müşterilere uzun vadeli değer sunan cazip yatırım araçlarına dönüştürmek.

•**Toplumsal Katkı:** Sosyal sorumluluk projeleriyle topluma katkıda bulunarak markanın itibarını artırmak.

2026 Yılı 6 Ayda Öne Çıkanlar

Faaliyet karlılığı güçlendi, borçluluk azaldı; net karı belirleyen ertelenmiş vergi oldu.

Pay başına özkaynak
Ana ortaklığa ait özkaynak / pay sayısı: **15,30 TL**

4.572 mn TL

Konsolide Hasılat

1Y25'e göre %39,8 artış
(solo: %73,7 artışla 3.460 mn TL)

1.832 mn TL

Konsolide FAVÖK

%59,6 artış; FAVÖK marjı %40,07 (+4,97 puan)

%53,62

Konsolide Brüt Kar Marjı

+3,72 puan; 2Ç26 çeyreklik brüt marj %61,72

9.011 mn TL

Konsolide Net Borç

Altı ayda 1.051 mn TL (%10,4) azalış; ▼
Net borç / özkaynak %12,85

92,0 mlr TL

Toplam Portföy Değeri

Kızılbük GYO payı dahil,
31.12.2025 bağımsız değerleme raporları

151 ünite

1Y2026 Teslimatı

93 ünite ile Boulevard Finanşehir teslimatların
%61,6'sını oluşturdu

Kaynak: 30.06.2026 sınırlı denetimden geçmiş özet konsolide ve bireysel finansal tablolar; Şirket faaliyet verileri. Karşılaştırmalar: gelir tablosu 1Y25, bilanço 31.12.2025.

SİNPAŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GYO

Faaliyetlere İlişkin Gelişmeler
Proje ve Arsa Portföy Ekspertiz Değerleri

· 31 ARALIK 2025 ·

SNGYO Toplam Portföy Ekspertiz Değeri

65.997.556.908 TL

Projelerdeki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

3.409 adet

Değerlemesi Yapılan Projeler + Arsalar Rapor Sayısı

44 adet

KZBGY'nin Projesi Dahil Edildiğinde SNGYO Portföy Değeri

92.000.214.060 TL

Kaynak: SNGYO 31.12.2025 Proje ve Arsa Ekspertiz Değerleri Değerleme Raporları | Sinpaş GYO

Konut Satışları: Haziran'da Güçlü Toparlanma

Haziran 2026'da toplam konut satışları yıllık %15,8 artışla 129.979 adede ulaştı; ipotekli satışlar %72,1 yükseldi

Toplam Konut Satışı

129.979

▲ **%15,8** yıllık

İlk El Satış

43.406

▲ **%23,1** pay %33,4

İpotekli Satış

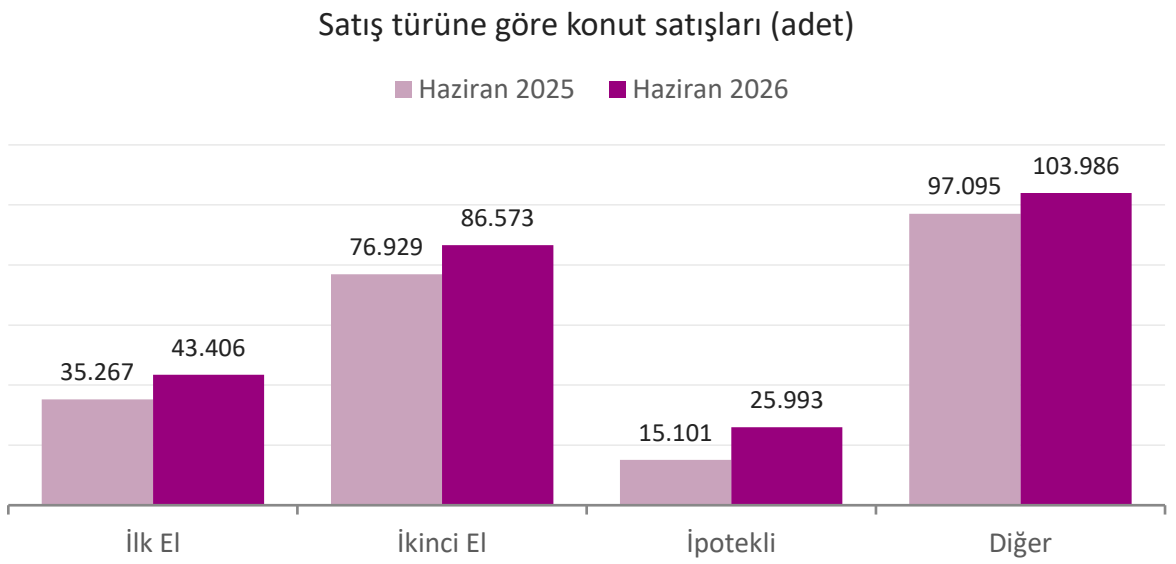
25.993

▲ **%72,1** pay %20,0

Yabancılara Satış

2.015

▲ **%20,1** pay %1,6



Ocak–Haziran 2026 Kümülatif

- Toplam satış 699.516 adet (-%3,1); ilk el 221.487 (+%0,8)
- İpotekli satış 142.794 adet (+%32,2) – finansman kanalı canlanıyor
- Yabancılara satış 9.083 adet (-%9,2); Haziran'da Rusya 381, Ukrayna 170, İran 170

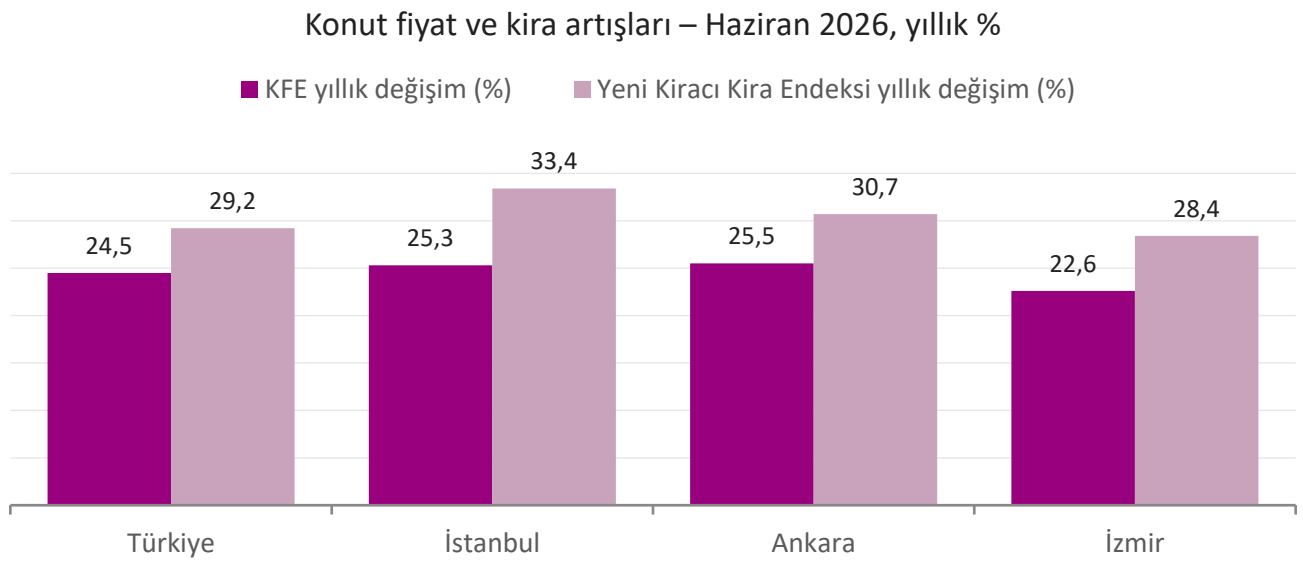
Takvim Etkisi ve İş Yeri Satışları

- Takvim etkisinden arındırılmış ilk el satışlar yıllık -%1,5; mevsimsellikten arındırılmış aylık +%2,3
- Haziran 2025'teki bayram tatili kaynaklı düşük baz yıllık artışı destekledi
- İş yeri satışları 16.565 adet (+%19,2); ilk el iş yeri +%30,8

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı · Haziran 2026 / II. Çeyrek 2026 verileri

Konut Fiyatları ve Kiralar: Reel Düzeltme Sürüyor

KFE yıllık nominal %24,5 artarken reel olarak %5,8 geriledi; yeni kiracı kiraları fiyatlardan hızlı artıyor



KFE (Türkiye)

231,5

▲ **%24,5** reel -%5,8

Yeni Kiracı Kira End.

322,4

▲ **%29,2** reel -%2,2

Yıllık TÜFE

%32,11

Mayıs'a göre -0,50 puan

Çekirdek (C) End.

%29,84

yıllık

Bölgesel Ayrışma ve Kira Getirisi

- En yüksek: TR63 Hatay-Kahramanmaraş-Osmaniye %33,1 · TRB %29,8 · TR7 %28,6
- En düşük: TR21 Edirne-Kırklareli-Tekirdağ %16,5 · TR52 %18,6 · TR62 %21,0
- İstanbul'da kira artışı (%33,4) fiyat artışını (%25,3) 8,1 puan aştı – brüt kira getirisi lehine

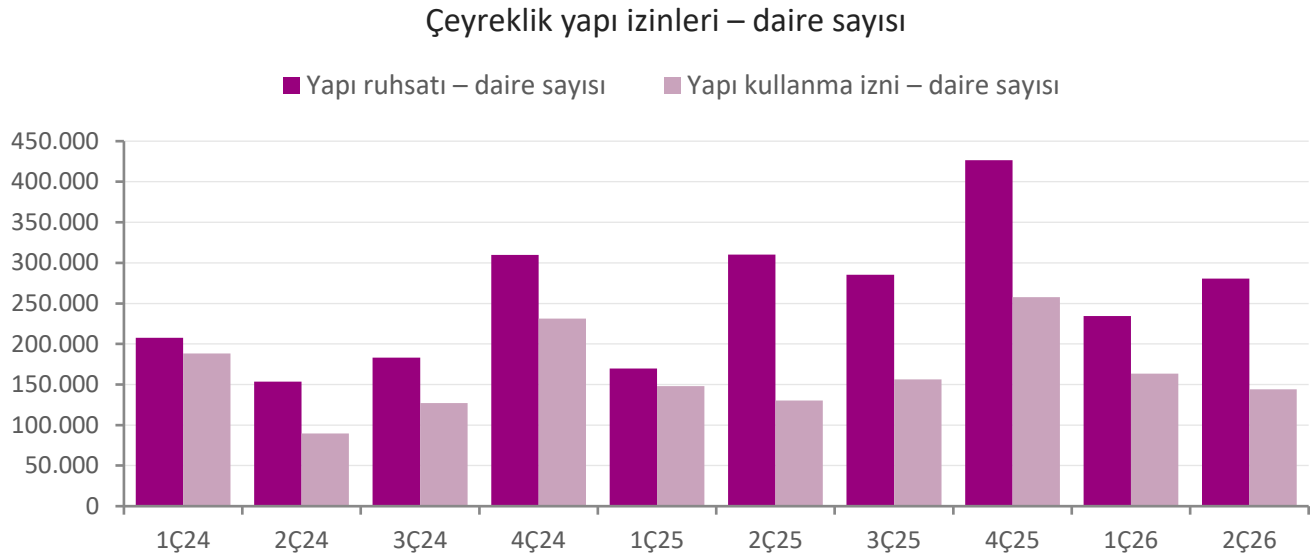
Enflasyon Görünümü – Haziran 2026

- TÜFE aylık %0,99; konut grubu aylık %2,30 ile en yüksek katkı (0,27 puan)
- Hizmet enflasyonu yıllık %39,64 ile katı seyrini koruyor
- Yİ-ÜFE yıllık %28,09; aylık %1,80

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı · Haziran 2026 / II. Çeyrek 2026 verileri

Arz Tarafı: Ruhsatlar Geriliyor, Maliyetler Yüksek

2Ç 2026'da ruhsatlı daire sayısı yıllık %9,5 azaldı; inşaat maliyetleri (%28,7) konut fiyatlarının (%24,5) üzerinde arttı



İnşaat Maliyet Endeksi

+%28,66

yıllık · aylık +%0,45

İnşaat Üretim Endeksi

-%6,0

yıllık · aylık -%0,5

Yapı İzinleri – II. Çeyrek 2026

- Ruhsat: 41.210 bina (-%2,0) · 280.463 daire (-%9,5) · 52,9 mn m² (-%7,4)
- İskan: 22.589 bina (+%13,7) · 144.150 daire (+%10,7) · 28,6 mn m² (+%5,8)
- İlk yarı: ruhsatlı daire 514.813 (+%7,3) · iskanlı daire 307.440 (+%10,4)

Maliyet Kırılımı – Haziran 2026

- Malzeme yıllık +%27,78 · işçilik +%30,25
- Bina inşaatı maliyeti yıllık +%28,54, aylık +%0,96
- Maliyet artışı KFE'nin 4,2 puan üzerinde: geliştirici marjlarında baskı

Üretim Kırılımı – Haziran 2026 (yıllık)

- Bina inşaatı -%7,5 · özel inşaat faaliyetleri -%7,6
- Bina dışı yapılar +%4,5
- Yeni arzdaki yavaşlama orta vadede fiyatları destekleyici

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı · Haziran 2026 / II. Çeyrek 2026 verileri

SİNPAŞ GYO

PROJELER



SİNPAŞ METROLIFE Premium

SİNPAŞ TABİAT VİLLALARI



PROJELER





SİNPAŞ
SAKLI KORU
KONAKLARI
İSTANBUL





PROJELER



SİNPAŞ FİNANS ŞEHİR FİNANS MERKEZİ







PROJELER

SİNPAŞ
BOULEVARD
ÇANKAYA





PROJELER







SİNPAŞ
KORU AURA
FİNANS MERKEZİ



Portföy Ana Göstergeleri – 31.12.2025 – Ekspertiz Raporlarına Göre

Portfolio Key Metrics · as of 31 December 2025

TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ

65.997.556.908 TL

2025 bugünkü değer · 34 Proje + 10 Arsa Toplamı

SNGYO'NUN KZBGY'DE PAYINA DÜŞEN DEĞER

26.002.657.152 TL

SNGYO'NUN %65,2 BAĞLI ORTAKLIĞI KZBGY

PROJELERİN EKSPERTİZ BUGÜNKÜ DEĞERİ

42.914.185.524 TL

%65,2 · 34 adet proje toplamı – 31.12.2025

ARSALARIN EKSPERTİZ DEĞERİ PORTFÖYÜN %34,08'i

23.083.371.383 TL

ARSALARIN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ = **607.195 m²**

TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM

3.409 adet

Konut 3.095 · Ticari 123 · Perakende 120 · Otopark 71

TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SATILABİLİR ALANI

488.127 m²

3.409 Adet Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

PROJELERDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI

2.829.930 m²

34 Projedeki Toplam İnşaat Alanı

COĞRAFİ YAYILIM

4 il · 13 ilçe

33 farklı marka proje

TAMAMLANMIŞ PROJE DEĞERİ – 31.12.2025

52.451.194.151 TL

Devam eden projelerin %100 tamamlanmış senaryo değeri ile toplamı

TAMAMLANMA DEĞER POTANSİYELİ 31.12.2025

9.537.008.627 TL.

Potansiyel artış oranı %22,22

AĞIRLIKLI TAMAMLANMA ORANI 31.12.2025

%90,20

25 proje %100 tamamlanmış

KIZILBÜK GYO PAYI İLE TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ

92.000.214.060 TL

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi payı ile toplam değerdir!

Öne çıkanlar · Key takeaways

- Portföyün toplam ekspertiz değeri 65.997.556.908 TL olup, bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO hariçtir!
- Portföy değerinin %65,2 oranındaki bölümü geliştirilmiş projelerden, %34,08 oranındaki bölümü ise bağımsız bölüm içermeyen arsa stokundan oluşmaktadır.
- Devam eden projelerin tamamlanmasıyla 31.12.2025 tarihinde **9.537.008.627** TL ek değer potansiyeli bulunmakta; bu, mevcut proje değerine göre **%22,22** artışa karşılık gelmektedir.

Sinpaş GYO'nun KZBGY'de %65,20 Payı :

26.002.657.152 TL

%65,20 Oranındaki Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi 31.12.2025 Expertiz Değeri: *39.881.376.000 TL*

Kaynak: SNGYO 31.12.2025 Proje ve Arsa Ekspertiz Değerleri Değerleme Raporları | Sinpaş GYO

31.12.2025 EKSPERTİZ DEĞERLERİ

SİNPAŞ GYO A.Ş. – TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ 2024 VE 2025

31.12.2024 ve 31.12.2025 Ekspertiz Değerleri | %65,20 Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO Hariç ve Dahil

Portföy Niteliği	31.12.2024 (TL) Sinpaş GYO Payı	31.12.2025 (TL) Sinpaş GYO Payı
— %65,20 Bağlı Ortaklığımız KIZILBÜK GYO HARİÇ		
Konut / Mesken / Rezidans	24.507.139.120 TL	35.373.532.112 TL
Ticari (Ofis + İş Yeri + Dükkan + Otopark + Diğer)	5.958.827.020 TL	7.540.653.412TL
Arsa	15.102.355.104 TL	23.083.371.383 TL
Sinpaş GYO'nun %100 Payına Düşen Toplam	**45.568.321.244 TL**	**64.322.206.858 TL**
Toplam Portföy (Kızılbük GYO Hariç)	**49.458.657.548 TL**	**65.997.556.908 TL**

%65,20 Bağlı Ortaklığımız KIZILBÜK GYO DAHİL	Kızılbük GYO Expertiz Değeri 31.12.2024 = 26.480.183.000 TL	Kızılbük GYO Expertiz Değeri 31.12.2025 = 39.881.376.000 TL
Sinpaş GYO'nun Kızılbük GYO'daki %65,20 Payı	17.265.079.316 TL	26.002.657.152 TL
GENEL TOPLAM (Kızılbük GYO Dahil)	**62.833.400.560 TL**	**92.000.214.060 TL**

İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Göztepe Mahallesi'nde bulunan 2760 ada, 129, 130, 131, 132, 133, 134 ve 135 parsel numaralı arsanın 4.896.500.000 TL tutarındaki değeri, **30.03.2026** tarihli ekspertiz raporuna dayanmaktadır.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Büyükesat Mahallesi'nde bulunan 29284 ada, 2 parsel numaralı arsanın değeri 3.046.091.000 TL olup, hasılat paylaşımı kapsamında **Sinpaş GYO'ya ait %45'lik payın değeri 1.370.740.950 TL**'dir.

%65,20 Oranındaki Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi 31.12.2025 Expertiz Değeri: *39.881.376.000 TL*

31.12.2025 EKSPERTİZ DEĞERLERİ

SİNPAŞ GYO A.Ş.

PORTFÖY DEĞERİ ÖZET TABLOSU | 31 Aralık 2025 Ekspertiz Değerleri

TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	TOPLAM PROJE DEĞERİ	TOPLAM ARSA DEĞERİ	SİNPAŞ GYO PAYI
65.997.556.908	**42.914.185.524**	**23.083.371.383**	**64.322.206.858**
TL	TL	TL	TL
Bugünkü Değer | 31.12.2025	*Konut + Ticari + Ofis + İş Yeri + Dükkan*	*Arsalar Toplam Ekspertiz Değeri*	*SNGYO'ya Düşen Net Değer*

PORTFÖY BİLEŞENLERİ | Değer & Pay Analizi

Nitelik Bileşenleri	Bugünkü Değer (TL) 31.12.2025	Tamamlanmış Değer (TL) 31.12.2025	Sinpaş GYO Payı (TL) 31.12.2025	Portföydeki Pay %	Toplam Bağımsız Bölüm Adet
Konut / Mesken / Rezidans	35.373.532.112	—	35.373.532.112	53,7%	3.094
Ticari / Ofis / İşyeri	5.242.674.000	—	5.242.674.000	8,0%	123
Perakende / Dükkan + Otopark	2.297.979.412	—	2.297.979.412	3,5%	120 + 71
TOPLAM PROJELER	**42.914.185.524**	**52.451.194.151**	**42.914.185.524**	**65,2%**	**3.409**
ARSA PARSELLERİ	**23.083.371.383**	**—**	**21.408.021.333**	**34,8%**	**—**
GENEL TOPLAM	**65.997.556.908**	**75.534.565.534**	**64.322.206.858**	**100,0%**	**3.409**

PROJELER BAĞIMSIZ BÖLÜM KIRILIMI
Adet & Değer & Yüzde

Kategori	Bağımsız Bölüm Adet	Proje İçi Payı %	Toplam Değer (TL)	Portföy İçi Pay %
Konut / Mesken / Rezidans	3.095	82,4%	35.373.532.112	53,7%
Ticari / Ofis / İşyeri	123	12,2%	5.242.674.000	8,0%
Perakende / Dükkan / Otopark + Diğer	120 +71	5,4%	2.297.979.412	3,5%
TOPLAM	**3.409**	**100,0%**	**42.914.185.524**	**65,2%**

Sinpaş GYO'nun KZBGY'de
%65,20 Payı :
26.002.657.152 TL

%65,20 Oranındaki Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi **Hariçtir!**
31.12.2025 Expertiz Değeri:
39.881.376.000 TL

31.12.2025 EKSPERTİZ DEĞERLERİ

PROJELER – İL BAZINDA KIRILIM

İl	Proje Sayısı	BB Adet	Konut (TL)	Ticari / Ofis / İş Yeri (TL)	Perakende / Dükkan / Otopark / Diğer (TL)	Toplam Bugünkü Değer (TL)	Proje Portföyü Payı
Ankara	10	2.059	21.968.555.000	2.041.812.000	460.790.000	24.471.157.000	%57,02
İstanbul	22	1.230	13.351.129.754	3.200.862.000	1.476.411.917	18.028.403.671	%42,01
Bursa	1	114	38.544.000	0	290.212.000	328.756.000	%0,77
Tekirdağ	1	6	15.303.358	0	70.565.495	85.868.853	%0,20
TOPLAM PROJELER	**34**	**3.409**	**35.373.532.112**	**5.242.674.000**	**2.297.979.412**	**42.914.185.524**	**%100,00**

ARSALAR – İL BAZINDA KIRILIM

İl	Arsa Sayısı	Ekspertiz Değeri (TL)	Sinpaş GYO Payı (TL)	Arsa Portföyü Payı
Ankara	4	14.187.017.000	12.511.666.950	%61,9
İstanbul	6	8.896.354.383	8.896.354.383	%38,1
TOPLAM ARSA	**10**	**23.083.371.383**	**21.408.021.333**	**%100,0**

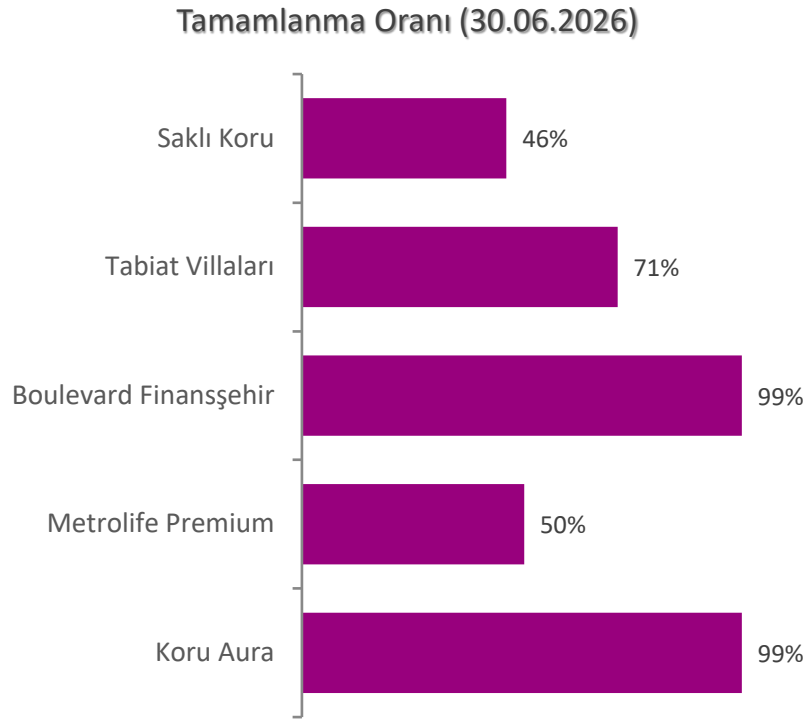
PROJE PORTFÖYÜ KULLANIM TÜRÜ DAĞILIMI

Kullanım Türü	Değer (TL)	Proje İçi Pay	Portföy İçi Pay	BB Adet
Konut / Mesken / Rezidans	35.373.532.112	%82,4	%53,7	3.095
Ticari / Ofis / İş Yeri	5.242.674.000	%12,2	%8,0	123
Perakende / Dükkan	2.173.296.142	%5,1	%3,3	120
Otopark / Diğer*	124.683.270	%0,3	%0,2	71
TOPLAM PROJELER	**42.914.185.524**	**%100,0**	**%65,2**	**3.409**

Bilgi = Sinpaş GYO portföyünde yer alan gayrimenkul-arsa-taşınmaz ve projelerin değerlemeleri, **SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği** uyarınca, SPK tarafından listeye alınmış bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşlarına yılda en az bir kez yaptırılmaktadır. Mevzuatın gerektirdiği hâllerde, yıllık değerleme dönemi beklenmeksizin yıl içinde de gerekli görüldüğünde ilave değerleme yaptırılmakta; ilgili varlıkların önceki değerleri, değerlemenin yapıldığı dönem itibarıyla güncellenerek portföy büyüklüğüne yansıtılmaktadır.
Portföyün güncel değerine ilişkin gösterge niteliğinde bir tahmin oluşturmak amacıyla, satılan bağımsız bölümler hesaplama dışında tutularak kalan varlıkların son değerleme tutarları, niteliklerine uygun TÜFE veya Konut Fiyat Endeksi kullanılarak güncellenebilir. Bu hesaplamalarda, bağımsız değerleme raporlarında esas alınan yöntem ve varsayımlar ile taşınmazlara özgü unsurlar dikkate alınmalıdır.
Endeksleme yoluyla elde edilen tutarlar tahmini nitelikte olup bağımsız değerlemenin yerine geçmez!
Bu sunumda yer alan portföy büyüklüğü, herhangi bir endeksleme veya tahmini değer kullanılmaksızın, yalnızca bağımsız değerleme raporlarında yer alan değerler esas alınarak hesaplanmıştır.

Devam Eden Projeler: 185 Bin m² Satılabilir Alan

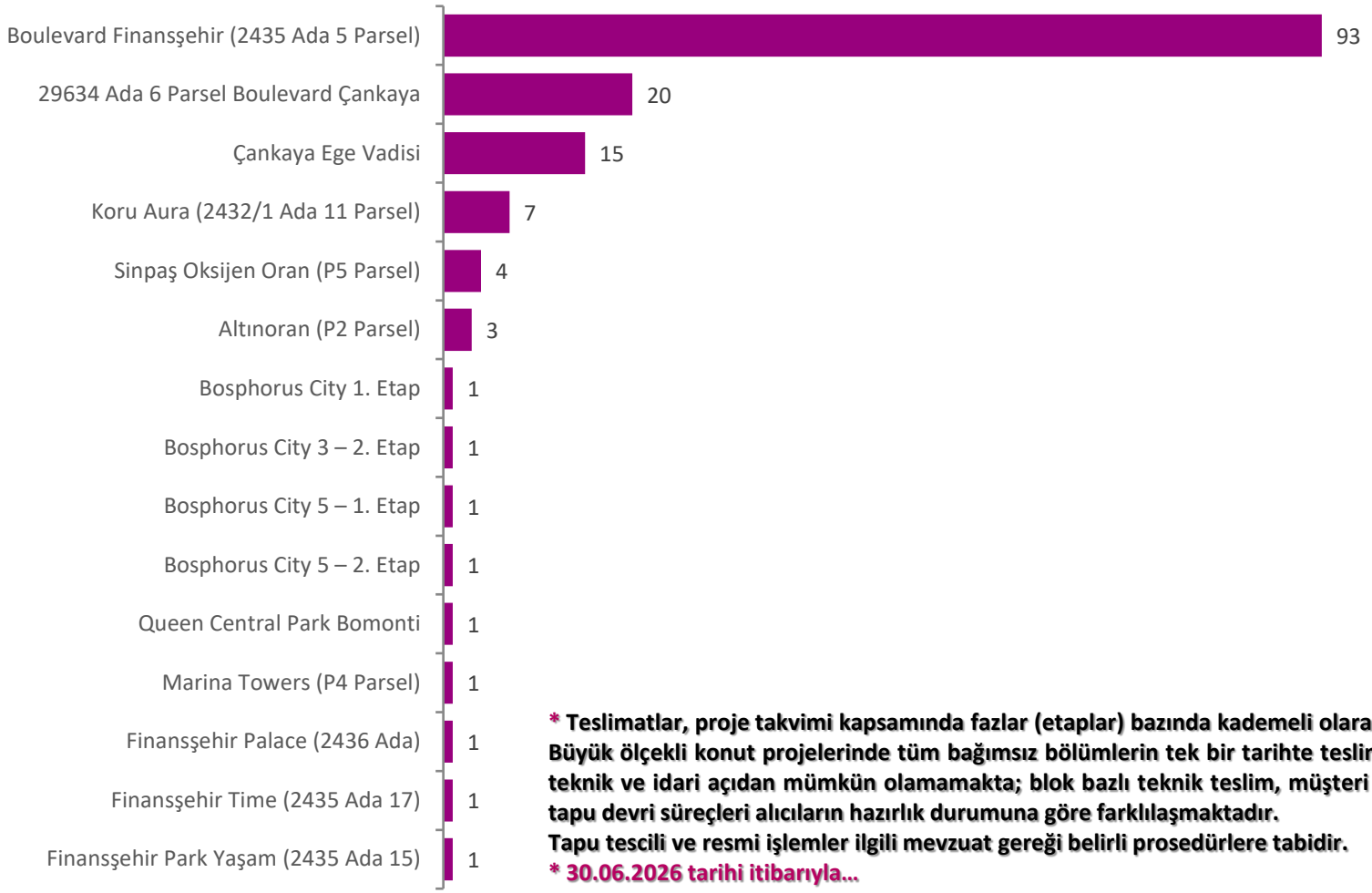
Proje	İnşaat Başlangıcı	Teslim Başlangıcı*	Tamamlanma Oranı**	Satılabilir Alan (m²)
Saklı Koru	15.08.2023	Etaplar halinde 2026–2027	%46	54.584
Tabiat Villaları	27.08.2024	2026–2027	%71	18.764
Boulevard Finansşehir	01.06.2023	Etaplar halinde 2026–2027	%99	13.356
Metrolife Premium	15.04.2023	Etaplar halinde 2026–2027	%50	24.275
Koru Aura	24.05.2022	Etaplar halinde 2025–2026	%99	74.311
			Toplam	**185.290 m²**



*** 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.
*** * 30.06.2026 tarihi itibarıyla fiziki ilerlemedir.**

Kaynak: Şirket faaliyet verileri, 30.06.2026.

1Y2026’da 151 Ünite Teslim Edildi



*** 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.
*** 30.06.2026 tarihi itibarıyla…**

151

Toplam teslim edilen ünite

01.01–30.06.2026, 15 proje / etap

%61,6

Boulevard Finansşehir payı

93 ünite

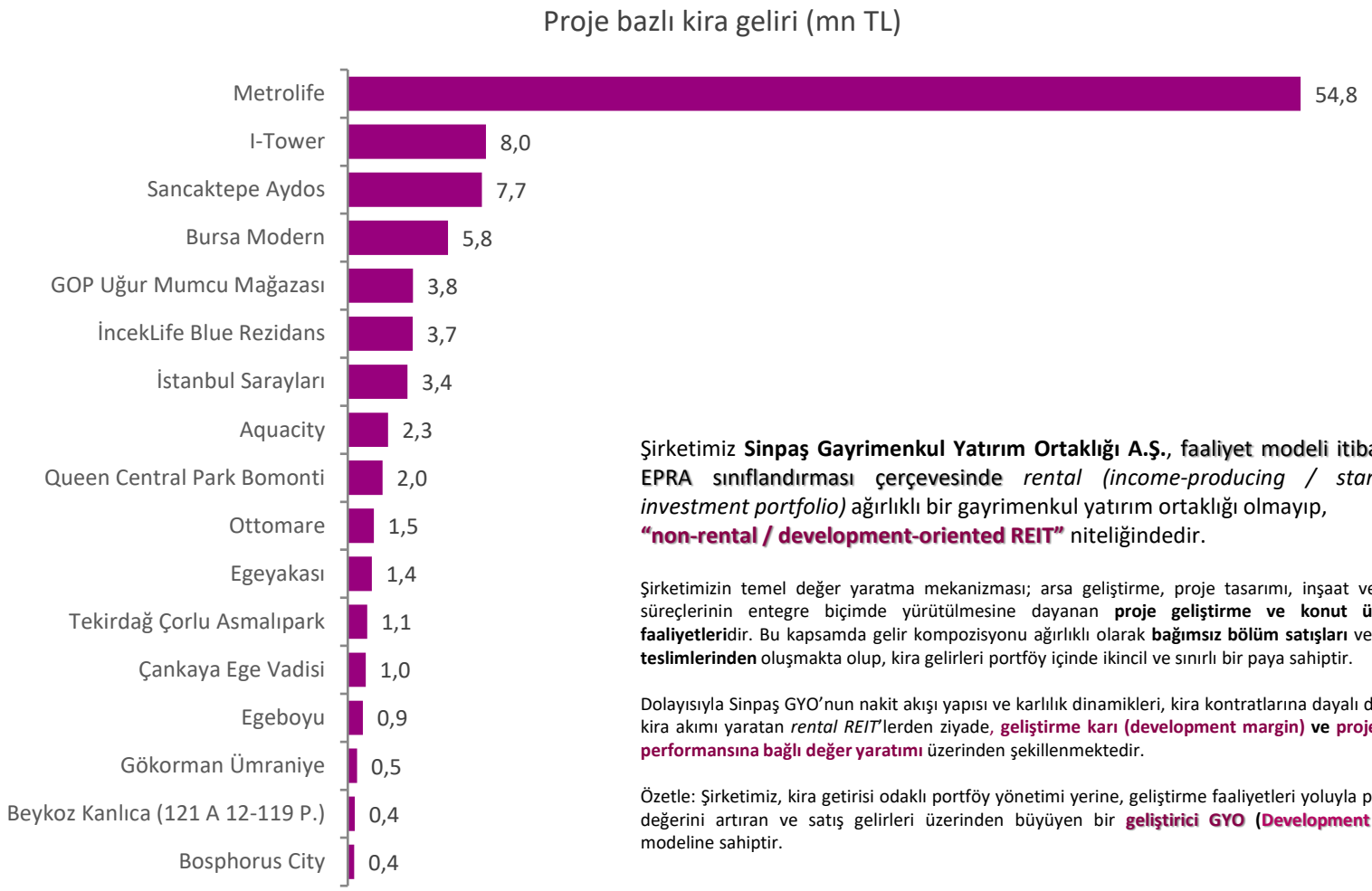
%23,2

Boulevard Çankaya + Ege Vadisi

35 ünite

Kaynak: Şirket faaliyet verileri — 01.01.2026–30.06.2026 dönemi proje bazlı teslim edilen ünite dağılımı.

Kira Portföyü: 1Y2026'da 98,7 mn TL Kira Geliri



Şirketimiz **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**, faaliyet modeli itibarıyla EPRA sınıflandırması çerçevesinde *rental (income-producing / standing investment portfolio)* ağırlıklı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olmayıp, **"non-rental / development-oriented REIT"** niteliğindedir.

Şirketimizin temel değer yaratma mekanizması; arsa geliştirme, proje tasarımı, inşaat ve satış süreçlerinin entegre biçimde yürütülmesine dayanan **proje geliştirme ve konut üretimi faaliyetleri**dir. Bu kapsamda gelir kompozisyonu ağırlıklı olarak **bağımsız bölüm satışları** ve **proje teslimlerinden** oluşmakta olup, kira gelirleri portföy içinde ikincil ve sınırlı bir paya sahiptir.

Dolayısıyla Sinpaş GYO'nun nakit akışı yapısı ve karlılık dinamikleri, kira kontratlarına dayalı düzenli kira akımı yaratan *rental REIT*'lerden ziyade, **geliştirme karı (development margin) ve proje satış performansına bağlı değer yaratımı** üzerinden şekillenmektedir.

Özetle: Şirketimiz, kira getirisi odaklı portföy yönetimi yerine, geliştirme faaliyetleri yoluyla portföy değerini artıran ve satış gelirleri üzerinden büyüyen bir **geliştirici GYO (Development REIT)** modeline sahiptir.

98,65 mn TL

Toplam kira geliri

01.01–30.06.2026, 17 ticari alan

%55,6

Metrolife payı

54,80 mn TL

%79,8

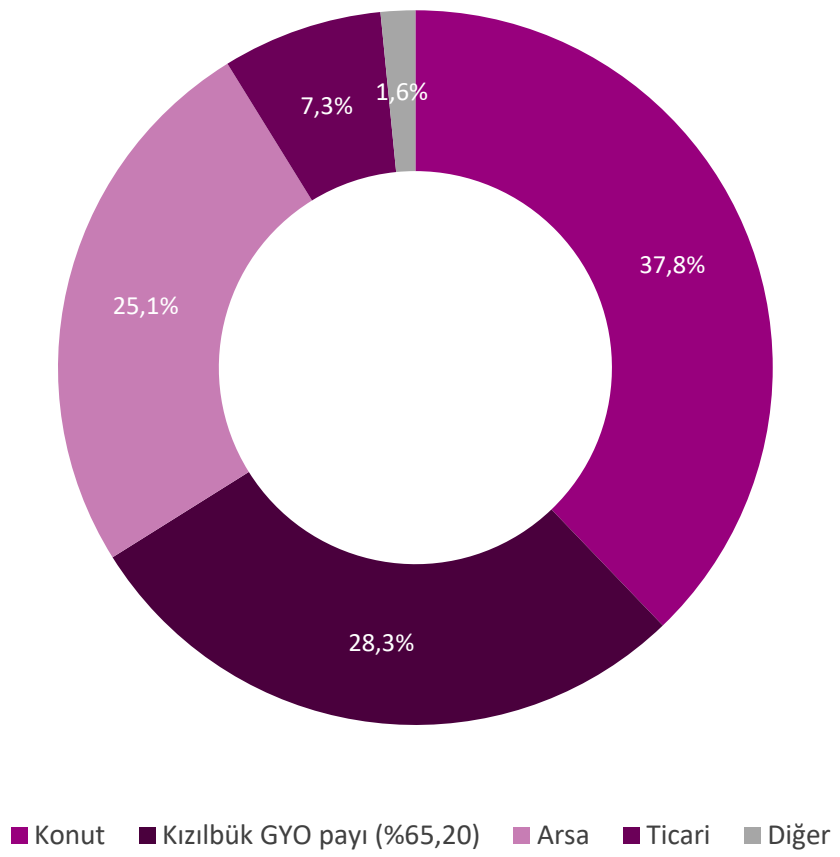
İlk 5 varlığın payı

Metrolife, I-Tower, Aydos, Bursa Modern, GOP

Kaynak: Şirket kira portföyü verileri, ticari alan kira gelirleri 01.01.2026–30.06.2026 (TL).

Portföy Değeri: 92,0 Milyar TL

Portföy dağılımı (31.12.2025 değerleme)



Konsolide yatırım amaçlı gayrimenkuller (mn TL)

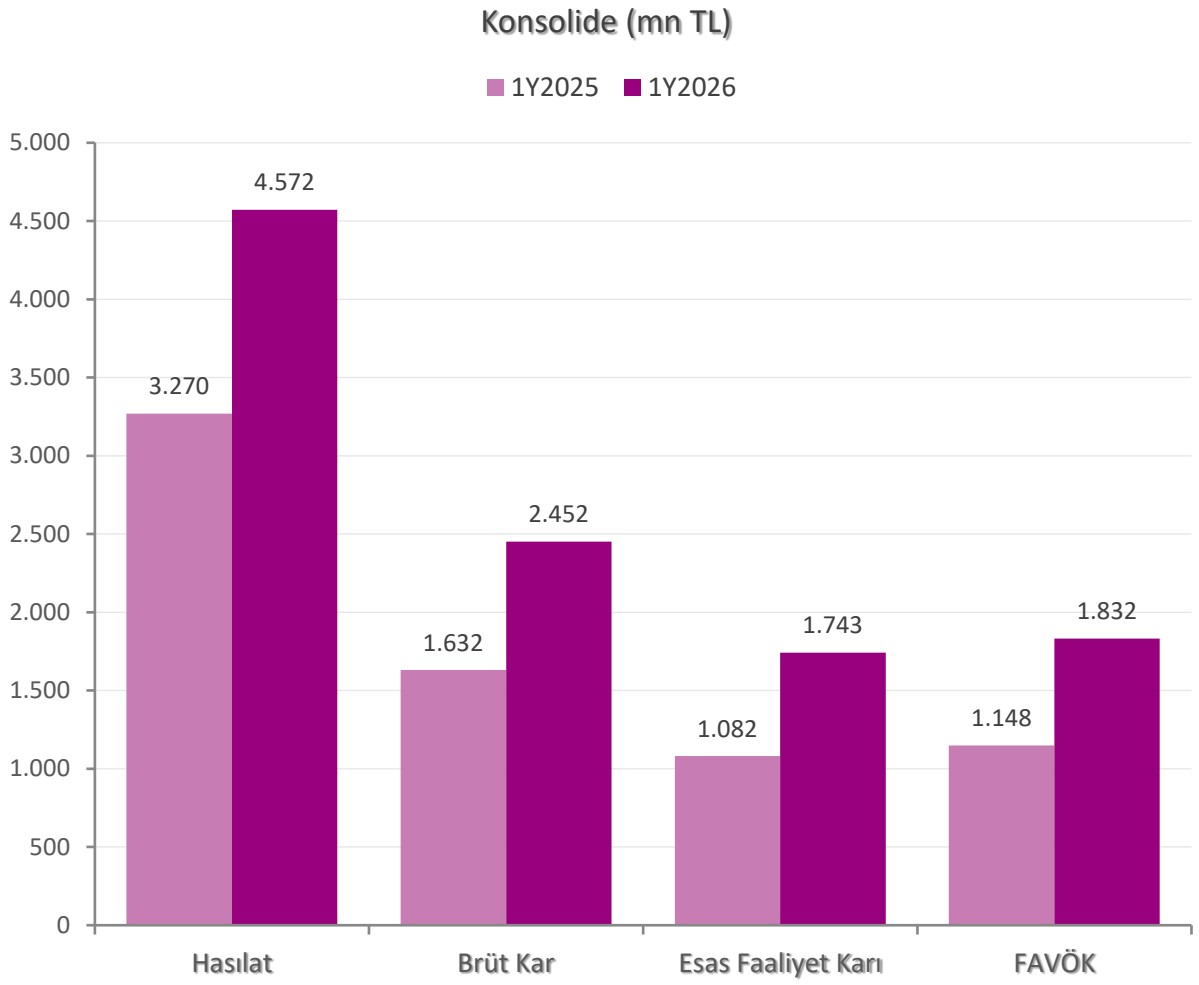
Varlık	30.06.2026	Pay
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi**	33.948,3	%51,4
Ankara Güneypark Arazi	12.203,7	%18,5
Beykoz Arsa	5.046,0	%7,6
Ümraniye Çakmaklı Arsa	4.036,5	%6,1
GOP AVM Arsası	3.587,0	%5,4
Metrolife	1.590,8	%2,4
Altınoran Teleferik & Kayak Merkezi	1.437,4	%2,2
Diğer (15 varlık)	4.147,4	%6,3
Toplam	**65.997,0**	**%100,0**

Net portföy varlığı (portföy – konsolide net borç): 82.990 mn TL

** Devre mülklerin %30'luk kiralanacak kısmı; %70'i stok olarak sınıflanmaktadır.

Kaynak: 31.12.2025 tarihli bağımsız değerleme raporları; konsolide finansal tablolar Not 5. Ara dönemde (30.06.2026) değerleme yaptırılmamıştır.

Karlılık Hasılattan Hızlı Büyüdü

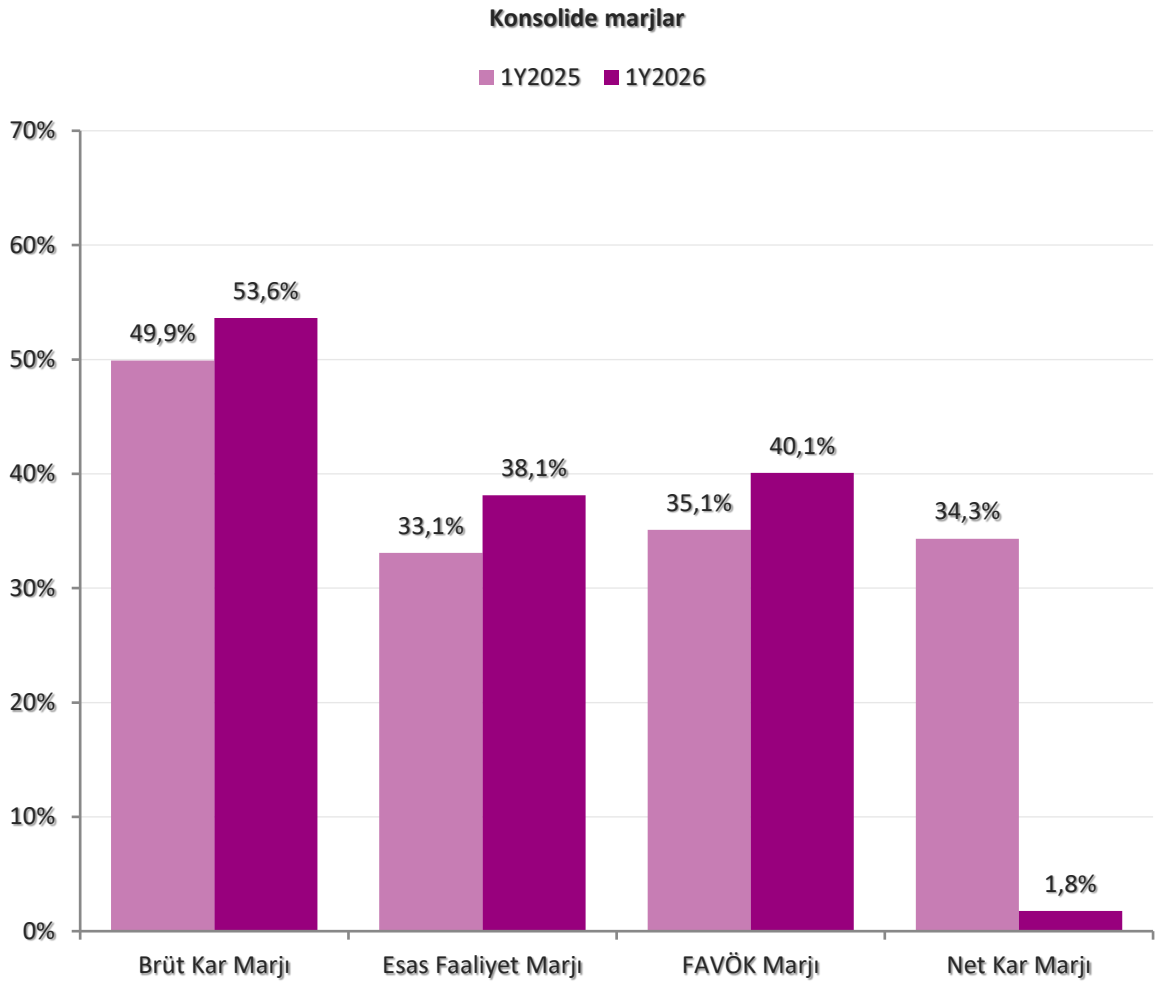


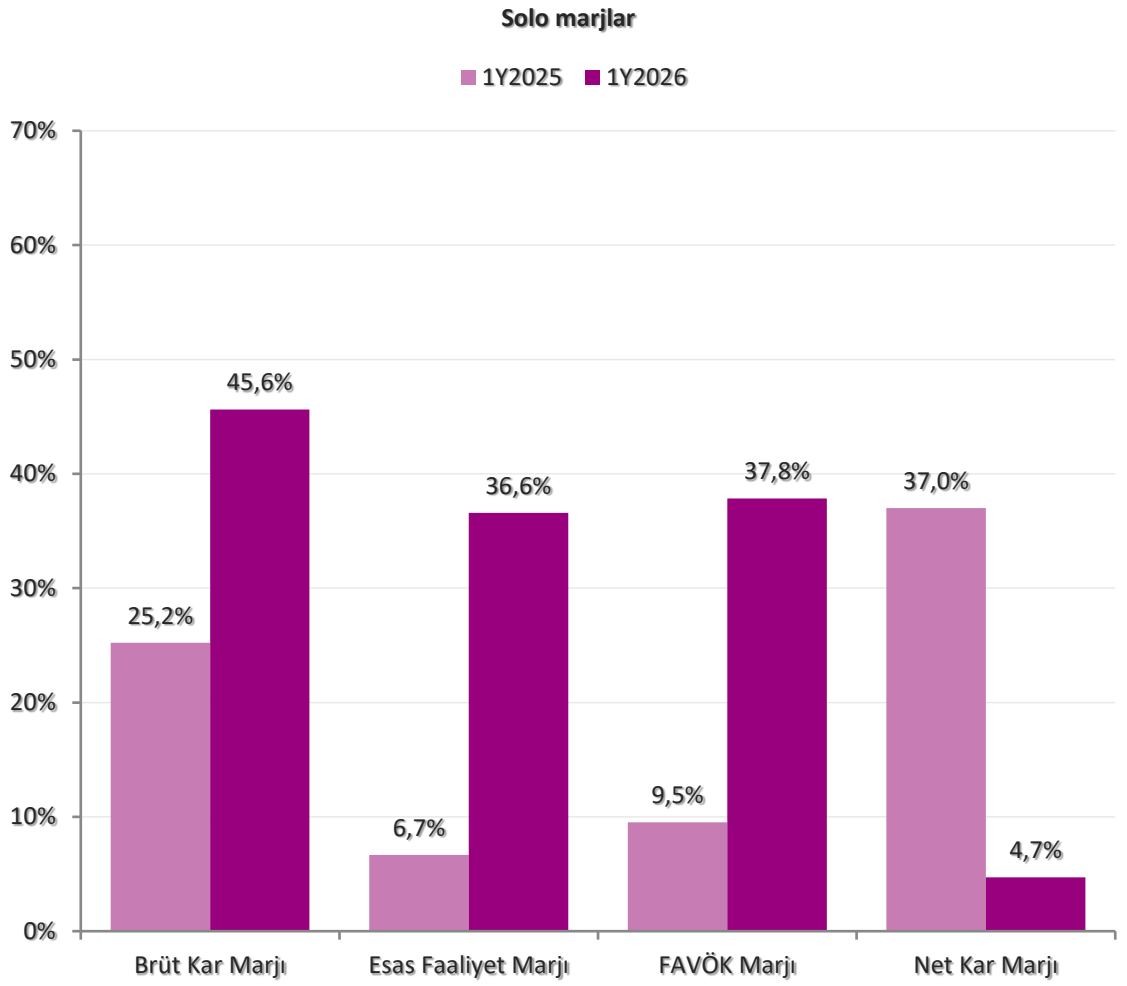
mn TL	Solo 1Y26	Solo 1Y25	Δ %	Konsolide 1Y26	Konsolide 1Y25	Δ %
Hasılat	3.461	1.992	%73,7	4.572	3.270	%39,8
Brüt Kar	1.578	502	%214,2	2.452	1.632	%50,2
Esas Faaliyet Karı	1.266	133	%853,0	1.743	1.082	%61,1
FAVÖK	1.309	190	%589,5	1.832	1.148	%59,6
Dönem Karı	163	737	-%77,9	81	1.123	-%92,8
Ana Ortaklık Net Karı	163	737	-%77,9	111	987	-%88,8

Ana ortaklık faaliyetlerinin konsolide FAVÖK içindeki payı %16,5'ten %71,5'e yükseldi.

FAVÖK = finansman geliri/gideri öncesi faaliyet karı + amortisman ve itfa giderleri (yönetsel ölçüt, TMS/TFRS'de tanımlı değildir).

Marj Performansı: Faaliyet ve FAVÖK Marjları Genişledi





Marjlar ilgili kar kaleminin hasılata oranıdır. Net kar marjında dönem karı (kontrol gücü olmayan paylar dahil) esas alınmıştır.

2Ç2026: Hasılat Geriledi, Brüt Kar Arttı

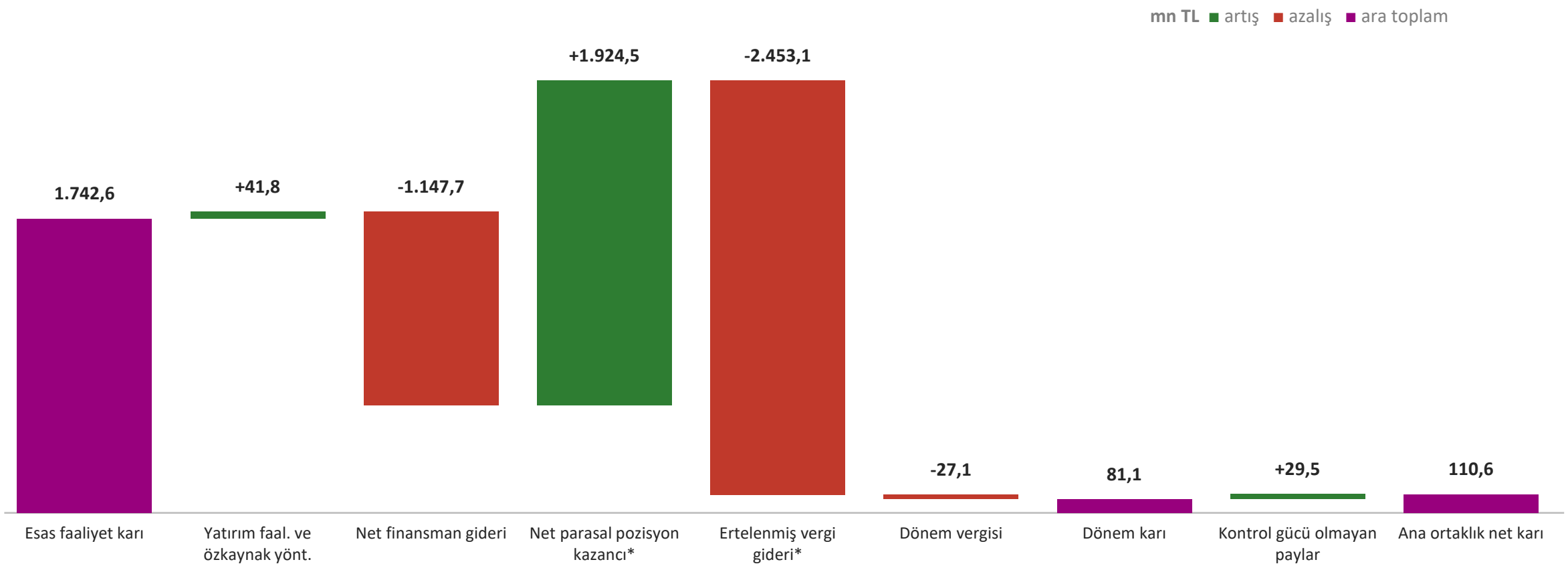
mn TL	Solo 2Ç26	Solo 2Ç25	Δ %	Konsolide 2Ç26	Konsolide 2Ç25	Δ %
Hasılat	1.074	1.340	**-%19,8**	1.665	1.759	**-%5,4**
Brüt Kar	584	219	**%166,7**	1.027	867	**%18,5**
Brüt Kar Marjı	%54,4	%16,3	**+38,0 yp**	%61,7	%49,3	**+12,5 yp**
Esas Faaliyet Karı	417	62	**%568,0**	663	825	**-%19,6**
Ertelenmiş Vergi Gideri	-525	-79		-614	-670	
Net Parasal Pozisyon	-177	699		-276	1.308	
Dönem Karı / (Zararı)	-434	419	**a.d.**	-601	633	**a.d.**



Çeyreklik net zarar; operasyonel bir zayıflamayı değil, nakit çıkışı gerektirmeyen ertelenmiş vergi ve parasal pozisyon kalemlerinin dönemsel etkisini yansıtmaktadır.

2Ç rakamları sınırlı denetimden geçmemiştir. a.d.: anlamlı değil.

Esas Faaliyet Karından Net Kara Köprü – Konsolide 1Y2026



*** Nakit çıkışı gerektirmeyen kalemler: net etki -528,6 mn TL**

Kaynak: Özet konsolide kar veya zarar tablosu, 01.01–30.06.2026. Net finansman gideri = finansal gelirler 35,6 – finansal giderler 1.183,3 mn TL.

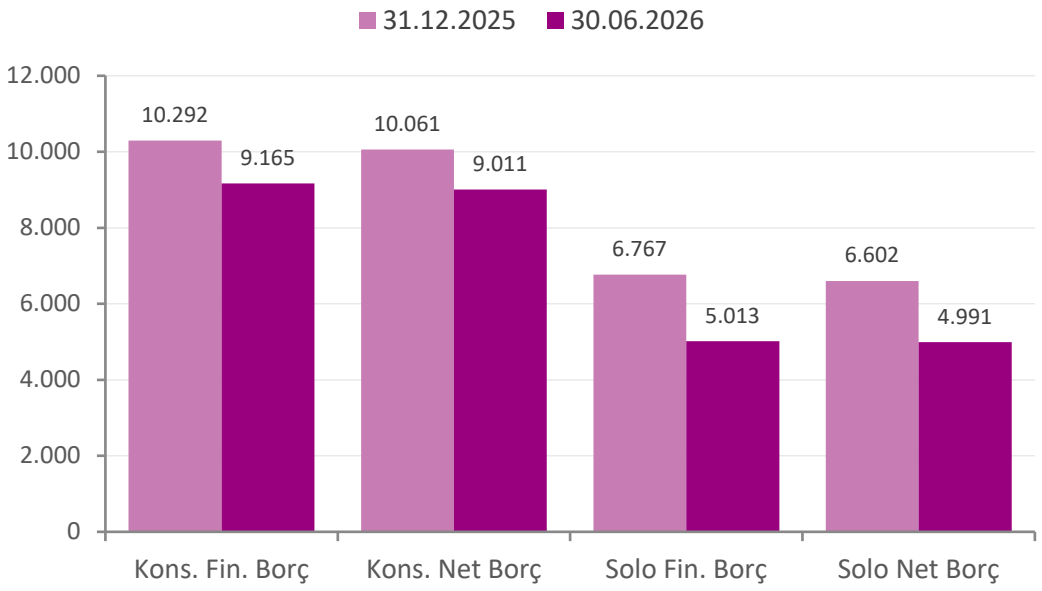
Bilanço Özeti

mn TL	Solo 30.06.26	Solo 31.12.25	Δ %	Kons. 30.06.26	Kons. 31.12.25	Δ %
Dönen Varlıklar	**12.860**	**13.441**	-%4,3	**19.048**	**19.853**	-%4,1
Nakit ve Nakit Benzerleri	22	89	-%75,7	61	99	-%38,3
Stoklar (KV)	10.424	9.739	%7,0	15.518	13.974	%11,1
Duran Varlıklar	**61.915**	**61.858**	%0,1	**85.663**	**84.400**	%1,5
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	32.049	32.049	%0,0	65.997	65.323	%1,0
Toplam Varlıklar	**74.774**	**75.299**	-%0,7	**104.712**	**104.253**	%0,4
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**5.179**	**5.174**	%0,1	**8.625**	**8.233**	%4,8
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**13.865**	**14.564**	-%4,8	**25.989**	**25.805**	%0,7
Toplam Finansal Borçlanmalar	5.013	6.767	-%25,9	9.164	10.292	-%11,0
Ertelenmiş Gelirler (KV+UV)	2.414	3.285	-%26,5	3.818	4.259	-%10,3
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	8.930	7.200	%24,0	18.173	15.691	%15,8
Özkaynaklar	**55.730**	**55.561**	%0,3	**70.097**	**70.215**	-%0,2
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	55.730	55.561	%0,3	61.213	61.229	-%0,0

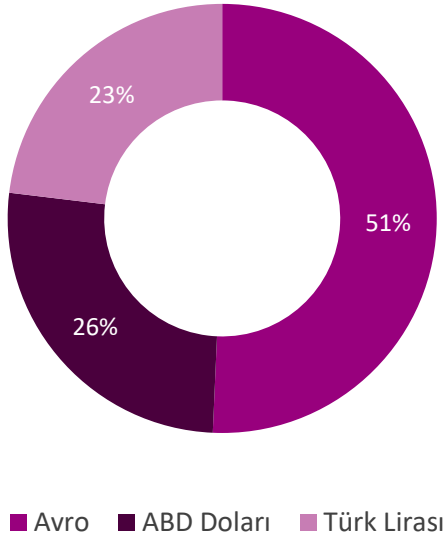
Kaynak: 30.06.2026 sınırlı denetimden geçmiş / 31.12.2025 bağımsız denetimden geçmiş özet finansal durum tabloları (30.06.2026 satın alma gücü).

Borçluluk Azaldı: Solo Net Borç / Özkaynak %8,95

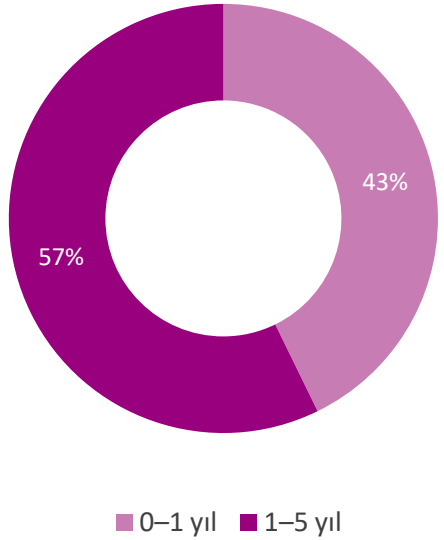
Finansal borç ve net borç (mn TL)



Para birimi (konsolide)



Vade (konsolide)



%12,85

Net Borç / Özkaynak

Konsolide (-1,48 puan); Solo %8,95

%9,79

Net Borç / Portföy

Konsolide (-1,15 puan)

2,46x

Net Borç / FAVÖK

Yıllıklandırılmış konsolide FAVÖK

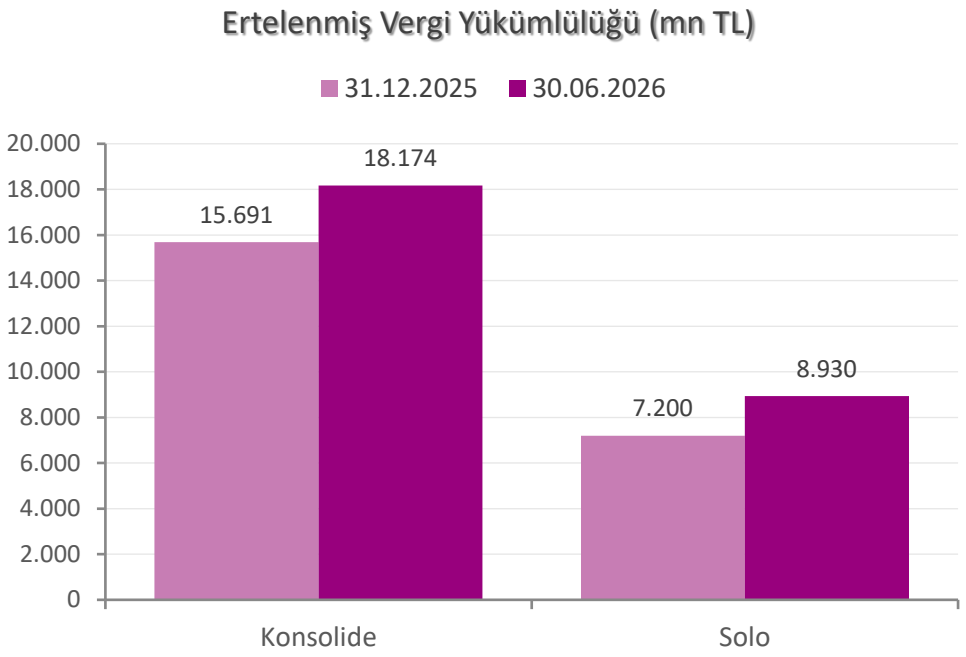
2,21x

Cari Oran Konsolide

Solo = 2,48x

Faiz aralıkları (30.06.2026 itibarıyla, Not 3): TL %11,35–23,88; Avro %6,13; ABD Doları %5,15–8. Net borç = finansal borçlar – nakit – finansal yatırımlar.

Ertelenmiş Vergi: Nakit Dışı, Net Karı Belirleyen Kalem



+%15,8

Konsalide artış

+2.482 mn TL

%52,50

Toplam yükümlülük payı

31.12.2025: %46,10

1. **Nitelik**
   Cari dönemde nakit çıkışı gerektirmez; geçici farkların ileride gerçekleşmesi halinde doğabilecek vergi etkisini gösterir.

2. **Ölçüm esası**
   TMS 12 par. 51C (satış yoluyla geri kazanım karinesi) ve par. 47; 5520 s. KVK md. 32 uyarınca %30 oran.

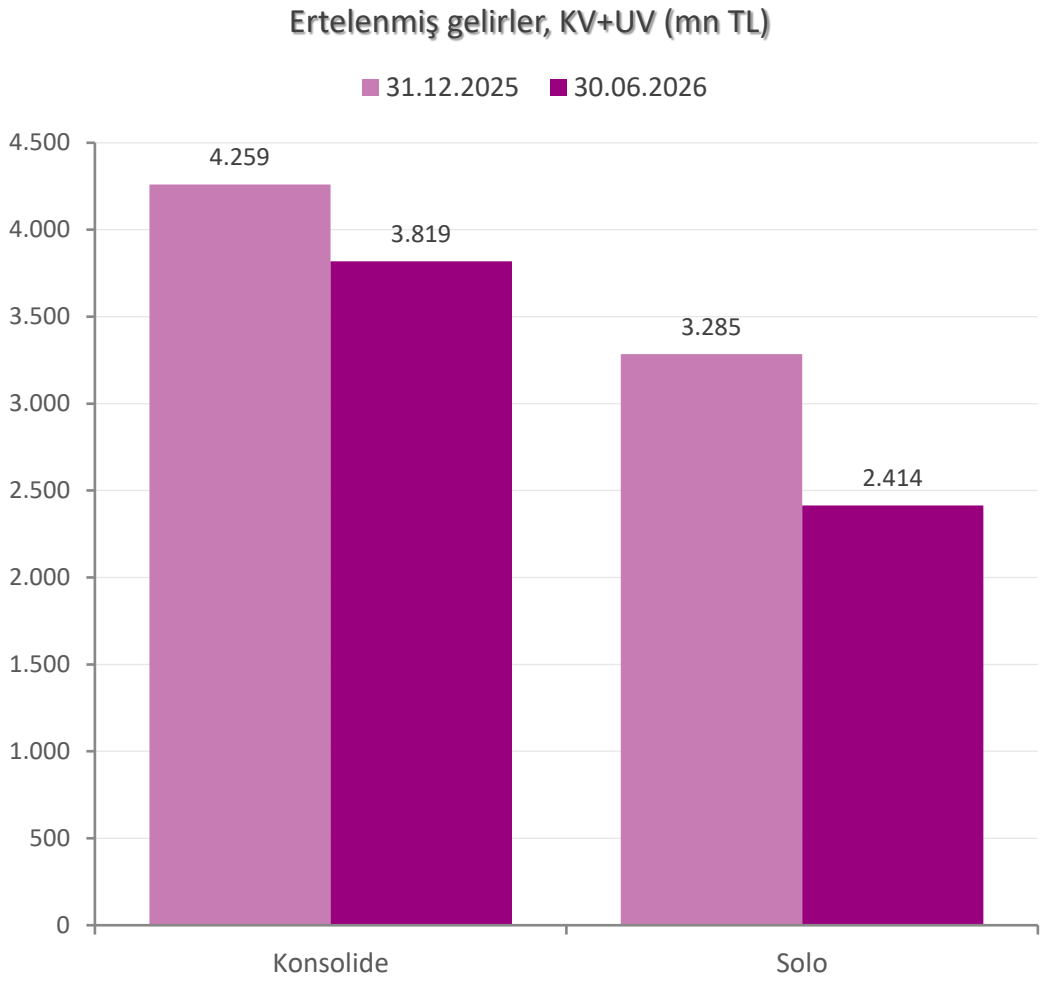
3. **Yapısal etken**
   TMS 29 sürerken vergi mevzuatında enflasyon düzeltmesi 7571 s. Kanun ile 2025–2027 için durdurulmuştur.

4. **İstisna koşulu**
   7524 s. Kanun ile 01.01.2025'ten itibaren istisnanın devamı taşınmaz kazancının en az %50'sinin dağıtılmasına bağlıdır.

5. **Düzeltilmiş görünüm**
   Ertelenmiş vergi hariç yükümlülükler 16.441 mn TL (varlıkların %15,70'i); düzeltilmiş özkaynak oranı %84,30.

Kaynak: Konsolide ve bireysel finansal durum tabloları; 5520 s. KVK, 7524 ve 7571 s. Kanunlar; TMS 12.

Backlog: Ertelenmiş Gelirler ve Gelir Görünürlüğü



1,13x

Dönüşüm hızı (konsolide)

Yıllıklandırılmış 2,26x; solo 1,21x / 2,43x

~5,3 ay

Ortalama bakiye yenilenme süresi

Konsolide

%83,51

Bakiye / 6 aylık hasılat

Konsolide dönem sonu

~5 ay

Gelir görünürlüğü

Konsolide; solo ~4 ay

Dönem sonu itibarıyla satışı yapılan ve sözleşmeye bağlanan, fiilen henüz teslimi yapılmamış alacaklarımız da mevcuttur. Bu alacaklar dikkate alındığında **fiili satış backlog'unun daha yüksek olduğu** değerlendirilmektedir.

Dönüşüm hızı = dönem hasılatı / ortalama ertelenmiş gelir; görünürlük = dönem sonu bakiye / dönem hasılatı × 6 ay (yönetsel ölçütler).

Finansal Oranlar

Oran	Solo 30.06.26	Solo önceki	Değişim	Yön	Konsolide 30.06.26	Konsolide önceki	Değişim	Yön
Finansal Borç / Toplam Varlıklar	%6,70	%8,99	(2,29) yp	▼ Azalış	%8,75	%9,87	(1,12) yp	▼ Azalış
Finansal Borç / Özkaynaklar	%9,00	%12,18	(3,18) yp	▼ Azalış	%13,07	%14,66	(1,59) yp	▼ Azalış
Net Borç / Özkaynaklar	%8,95	%11,88	(2,93) yp	▼ Azalış	%12,85	%14,33	(1,48) yp	▼ Azalış
Net Borç / Portföy Değeri	%5,42	%7,18	(1,76) yp	▼ Azalış	%9,79	%10,94	(1,15) yp	▼ Azalış
Net Borç / Toplam Varlıklar	%6,67	%8,77	(2,10) yp	▼ Azalış	%8,61	%9,65	(1,04) yp	▼ Azalış
Özkaynaklar / Toplam Varlıklar	%74,53	%73,79	0,74 yp	▲ Artış	%66,94	%67,35	(0,41) yp	▼ Azalış
ROE (Net Kar / Özkaynak)[1]	%0,29	%0,25	0,04 yp	▲ Artış	%0,16	%1,13	(0,97) yp	▼ Azalış
Brüt Kar Marjı[2]	%45,61	%25,21	20,40 yp	▲ Artış	%53,62	%49,90	3,72 yp	▲ Artış
Faaliyet Kar Marjı[2]	%36,59	%6,67	29,92 yp	▲ Artış	%38,11	%33,08	5,03 yp	▲ Artış
Net Kar Marjı[2]	%4,71	%36,99	(32,28) yp	▼ Azalış	%1,77	%34,33	(32,56) yp	▼ Azalış
Cari Oran (x)	2,48x	2,60x	(0,12x)	▼ Azalış	2,21x	2,41x	(0,20x)	▼ Azalış

Önceki dönem: bilanço oranları 31.12.2025;
[1] ROE'de önceki dönem 31.12.2025 yıllık net kar esas alınmıştır; 30.06.2026 değeri altı aylıktır.
[2] Gelir tablosu bazlı marjlar 1Y2025.
Portföy değeri: 92.000 mn TL (31.12.2025). yp: yüzde puan.

Kaynak: 30.06.2026 solo ve konsolide finansal tablolardan hesaplanmıştır; TMS/TFRS'de tanımlı standart ölçütler değildir.

Net Aktif Değer (NAD) – 30.06.2026

Konsolide · milyon TL

Parasal Varlıklar ve Yükümlülükler	milyon TL
Nakit ve Nakit Benzerleri	61
Finansal Yatırımlar	93
Ticari Alacaklar (Dönen + Duran Varlıklar)	1.057
Diğer Alacaklar (Dönen + Duran Varlıklar)	10
Peşin Ödenmiş Giderler (Dönen + Duran Varlıklar)	1.190
Toplam Parasal Varlıklar	**2.411**
Finansal Borçlar (Kısa + Uzun Vadeli)	9.164
Ticari Borçlar	2.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	61
Diğer Borçlar (Kısa + Uzun Vadeli)	381
Ertelenmiş Gelirler (Kısa + Uzun Vadeli)	3.818
Kısa Vadeli Karşılıklar	60
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (1/3)*	6.058
Toplam Parasal Yükümlülükler	**22.410**
Net Parasal Varlıklar	**(19.999)**

Net Aktif Değer Hesaplaması

Sinpaş GYO Payına Düşen Toplam Ekspertiz Değeri	**64.322**
Kızılbük GYO'daki %65,20 Pay *Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi*	**26.003**
Sinpaş GYO + Kızılbük Projesi Toplam Portföy Değeri	**90.325**
Net Parasal Varlıklar	**(19.999)**

Sinpaş GYO Toplam
Net Aktif Değer 30.06.2026 **70.326** mn TL

Kızılbük Projesi Hariç NAD	Piyasa Değeri – **30.06.2026**	NAD'a Göre İskonto
44.323	**15.080**	**%78,6**
mn TL	mn TL · Hisse 3,77 TL	Toplam NAD bazında

Ekspertiz değerleri 31.12.2025 tarihli değerleme raporlarına dayanmaktadır. Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'nin ekspertiz değeri 39.881 milyon TL olup %65,20'si Sinpaş GYO'ya aittir.
* 30.06.2026 itibarıyla 18.173 milyon TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün 1/3'ü dikkate alınmıştır. Toplamlarda yuvarlamadan kaynaklı farklar olabilir.

Yeni Proje Pipeline'ı: 2026+ Tahmini Değerler ve Yeni Proje Hattı Aşamaları

2026 Finanssşehir 6-7 lansmanı

2027 Finanssşehir 5-8, Beykoz ve Beşiktaş lansmanları

2029–2030 Pipeline projelerinin tamamlanma dönemi

4 Konut Ağırlıklı 4 Yeni Geliştirme Projesi
Proje
İstanbul: Ümraniye, Beykoz, Beşiktaş

~194,4 bin m²
Toplam İnşaat Alanı
Total Construction Area

~135,1 bin m²
Satılabilir Alan
Net Saleable Area

1.030
Bağımsız Bölüm
Konut 996 · Ticari 34

~29,5 mlr TL
Tahmini Toplam Satış Geliri
Expected GDV [5] Proje bazında, brüt

Proje	Finanssşehir 2432 Ada 6-7 Parsel Kentsel dönüşüm · Kat karşılığı	Finanssşehir 2432 Ada 5-8 Parsel Kentsel dönüşüm · Kat karşılığı	Beykoz 23 Parsel Şirket mülkiyetinde arsa · Konsept aşaması	Beşiktaş 1463 Ada 144-155 Parsel Kentsel dönüşüm · Alan paylaşımlı
Lokasyon (Ada / Parsel)	İstanbul / Ümraniye (2432 / 6 ve 7)	İstanbul / Ümraniye (2432 / 5 ve 8)	İstanbul / Beykoz (2760 / 134-135)	İstanbul / Beşiktaş (1463 / 144-155)
Arsa Sahipliği ve Paylaşım	Sinpaş GYO ve Malikler · Malikler %40 / Sinpaş GYO %60 Anlaşma oranı: 6 parsel %94, 7 parsel %97	Sinpaş GYO ve malikler · Malikler %40 / Sinpaş GYO %60 Anlaşma oranı: 5 parsel %89, 8 parsel %77	%100 Sinpaş GYO	Sinpaş GYO, Güney İstanbul, Gerçek Oto ve Malikler Satılabilir alan (m²): Sinpaş GYO 7.400 / Arsa sahipleri 11.100
Tahmini Takvim[2]	Ön satış / Lansman: Ara 2026 Ruhsat / İnşaat: Ara 2026 / Ara 2026 **Bitiş: Ara 2029**	Ön satış / Lansman: Tem 2027 Ruhsat / İnşaat: Haz 2027 / Eki 2027 **Bitiş: Eki 2030**	Ön satış / Lansman: Eki 2027 İnşaat başlangıcı: Eki 2027 **Bitiş: Eyl 2030**	Ön satış / Lansman: Kas 2027 / Ara 2027 Ruhsat / İnşaat: Ara 2027 / Şub 2028 **Bitiş: Ara 2030**
Toplam İnşaat Alanı (m²)[3]	**29.504**	**36.853**	**98.000**	**30.000**
Satılabilir Alan (m²)[3]	**21.597**	**26.977**	**68.000**	**18.500** (Sinpaş payı: 7.400)
Bağımsız Bölüm ve Fonksiyon[3]	**216 BB · 214 konut / 2 ticari** Konut %98 · Ticari %2	**254 BB · 252 konut / 2 ticari** Konut %98 · Ticari %2	**360 BB · 340 konut / 20 ticari** Konut %95 · Ticari %5	**200 BB · 190 konut / 10 ticari** Alan payı: konut %34 · ofis %56 · ticari %10
Arsa Değeri (TL)[4]	~1.600,1 mn (31.12.2025 değerleme)	~1.836,5 mn (31.12.2025 değerleme)	~4.896,5 mn (30.03.2026 değerleme)	~3.138,5 mn (tevhid halinde toplam arsa pazar değeri)
Tahmini GDV (mn TL)[5]	**3.131,5 mn TL**	**3.911,6 mn TL**	**20.000,0 mn TL**	**2.500,0 mn TL**
İdari İzin Süreci (Son Durum)	Riskli yapı tespiti yapıldı. Resmi imar durumu başvurusu sürüyor (raylı sistem görüşü doğrultusunda geoteknik rapor gerekli). Avan onay başvurusu Ara 2026'da planlanıyor.	Tüm yapı sahipleriyle mutabakat sağlanamadığından riskli yapı tespit süreci henüz başlatılamadı; uzlaşma ve 6306 s. Kanun kapsamındaki süreçler devam ediyor.	İmar durumu ve aplikasyon krokisi alındı; konsept çalışması devam ediyor.	Riskli yapı süreci başlatıldı; 2026 sonuna kadar neticelendirilmesi planlanıyor.
Proje Konsepti	Finanssşehir'in önceki etaplarındaki proje konseptinin devamı	Finanssşehir'in önceki etaplarındaki proje konseptinin devamı	Boğaz, orman ve doğal yaşam temalı az katlı müstakil mimari; 3,5+1, 4,5+1 dubleks ve 5,5+1 villa tipolojileri	%60-65 oranında 1+0 ve 1+1, ek olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri; baza katında ticari fonksiyon öngörülüyor

(1) Bu sayfada yer alan tüm veriler Şirket'in güncel proje pipeline çalışmasına dayanan tahmini ve öngörü niteliğindeki bilgiler olup kesinleşmiş değildir; proje tasarımı, fizibilite, pazar koşulları ve uygulama süreçlerine bağlı olarak değişebilir.

(2) Ön satış, lansman, ruhsat, inşaat başlangıç ve bitiş tarihleri; imar durumu, avan proje/ruhsat onayları, riskli yapı tespiti ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki süreçler başta olmak üzere idari izin süreçlerinin seyrine göre güncellenebilir veya ötelenebilir. Tahmini satış süresi tüm projeler için 24 ay olarak öngörülmektedir.

(3) Alan, bağımsız bölüm sayısı ve fonksiyon dağılımı verileri konsept aşamasındaki öngörülerdir; nihai değerler ruhsat projesi ile netleşecektir. Konsept çalışma kapsamında öngörülen yaklaşık toplam inşaat alanıdır; nihai proje, ilgili idare onayları ve ruhsat sürecine bağlı olarak değişebilir. Toplam yatırım tutarı ve m² inşaat maliyeti ruhsat projesi üzerinden hesaplanacaktır. Kat karşılığı modelinde paylaşım oranları uzlaşma süreçlerine göre değişebilir.

(4) Arsa değerleri belirtilen tarihli değerleme raporlarına dayanmaktadır; Beşiktaş için tutar, 144 ve 155 parsellerin tevhidi halinde artan inşaat alanına göre toplam arsa pazar değerini ifade eder.

(5) GDV (Beklenen Toplam Satış Geliri) ve toplamlar proje bazında brüt tahminlerdir; kat karşılığı ve alan paylaşımlı projelerde Sinpaş GYO'ya düşen pay farklılık gösterebilir. Bu bilgiler yatırım tavsiyesi niteliğinde değildir; ileriye dönük beyanlar risk ve belirsizlik içerir.

Önemli Uyarı: Bu sayfadaki alan, bağımsız bölüm, fonksiyon dağılımı, satış geliri ve takvim bilgileri, sunum tarihi itibarıyla yürütülen konsept ve ön fizibilite çalışmalarına dayanan tahmini değerlerdir; kesinleşmiş veri ya da taahhüt niteliği taşımaz ve proje süreçlerine, ruhsat projelerine, piyasa koşullarına ve maliklerle yürütülen uzlaşma süreçlerine göre değişebilir. Lansman, ön satış, ruhsat, inşaat başlangıç ve bitiş tarihleri; imar durumu, riskli yapı tespiti, avan proje ve yapı ruhsatı onayları ile ilgili kurum görüşleri gibi idari izin süreçlerine bağlı olarak güncellenebilir veya ötelenebilir. Bu bilgiler yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz

SPK III-48.1 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Sınırlama (Bireysel)	Madde	Formül	Sınır	30.06.2026	31.12.2025	Durum
Gayrimenkul, gayrimenkule dayalı proje ve haklar	24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥ %51	**%80,65**	%78,95	✓ Uyumlu
Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	24/(b)	(A+C−A1)/D	≤ %49	**%15,30**	%15,43	✓ Uyumlu
Yabancı gayrimenkul, iştirak ve SPA	24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤ %49	**%0,00**	%0,00	✓ Uyumlu
Atıl tutulan arsa / araziler	24/(c)	B2/D	≤ %20	**%0,69**	%0,69	✓ Uyumlu
Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsalar	22/(e)	K/D	≤ %10	**%0,00**	%0,00	✓ Uyumlu
İşletmeci şirkete iştirak	28/1(a)	C2/D	≤ %10	**%0,00**	%0,00	✓ Uyumlu
Mevduat / katılma hesabı	24/(b)	(A2−A1)/D	≤ %10	**%0,00**	%0,09	✓ Uyumlu
Tek bir şirketteki SPA yatırımları	22/(l)	L/D	≤ %10	**%0,01**	%0,07	✓ Uyumlu
Borçlanma sınırı (gayrinakdi krediler dahil) / özkaynak	**31**	(E+F+G+H+J)/İ	**≤ %500**	**%110,13**	**%131,67**	✓ Uyumlu

%110,13

Md. 31 borçlanma oranı

61.375 mn TL / 55.730 mn TL özkaynak;

üst sınır %500

Pay (mn TL): banka kredileri 4.575 + kiralama yükümlülükleri 51 + finansal kiralama 387 + gayrinakdi krediler 56.362

Sınır kullanımı %22,0 (31.12.2025: %26,3)

%1,80

Nakdi borç / borçlanma kapasitesi

5.013 mn TL nakdi finansal borç (E+F+G) / 278.649 mn TL (30.06.2026 özkaynak × 5)

31.12.2025: %2,44

Md. 31 kapasitesinin nakdi borçla kullanımı = % 1,80

Kaynak: Sinpaş GYO 30.06.2026 özet bireysel finansal tablolar, Ek Dipnot – Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü (SPK II-14.1 md. 16 uyarınca türetilmiş özet bilgiler). Tutarlar 30.06.2026 satın alma gücü esasına göre TL; 31.12.2025 verileri aynı esasla yeniden ifade edilmiştir.

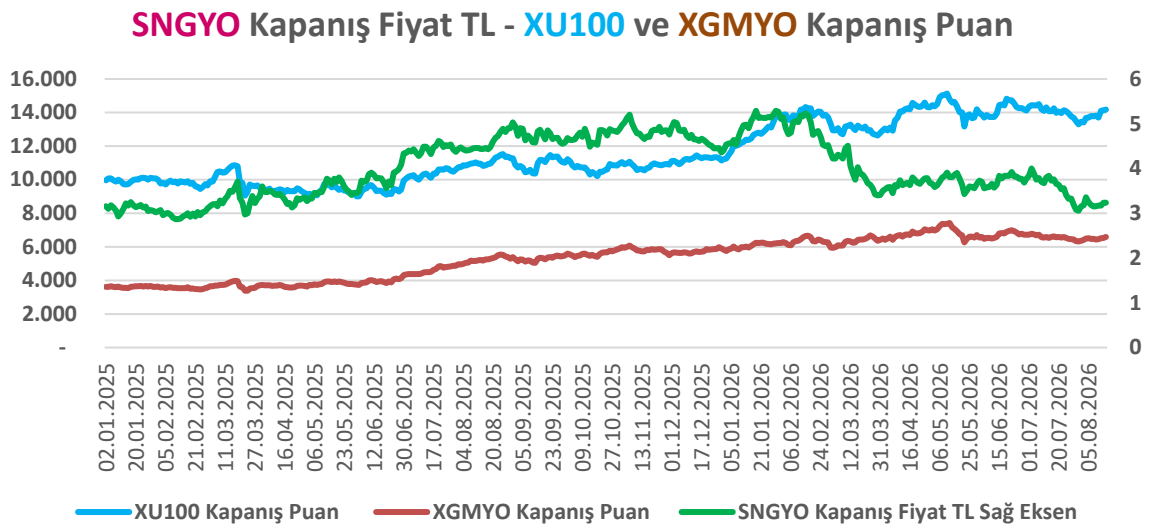
Özetle 2026.1Y

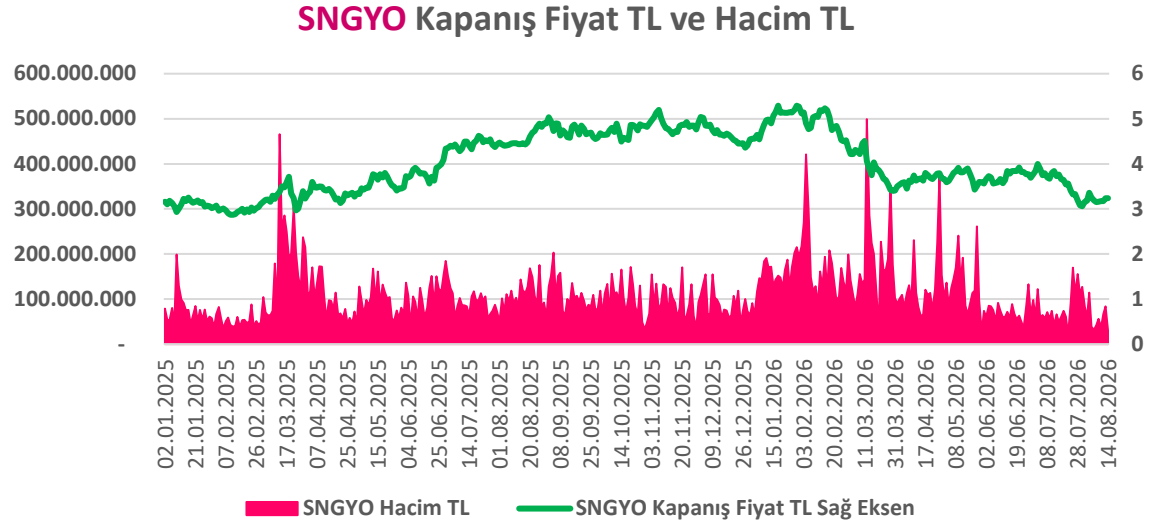
30.06.2026 itibarıyla güçlü operasyonel performans, azalan borçluluk ve sağlam varlık tabanı

1	**Operasyonel güç** Konsolide FAVÖK %59,6 artışla 1.832 mn TL; FAVÖK marjı %40,07 (+4,97 puan).	**1.832 mn TL** Konsolide FAVÖK
2	**Azalan borçluluk** Net borç %10,4 azalışla 9.011 mn TL; net borç / özkaynak %12,85.	**%12,85** Net borç / özkaynak
3	**Güçlü varlık tabanı** 92,0 mlr TL portföy; özkaynak / varlık %66,94, ertelenmiş vergi düzeltmesiyle %84,30.	**92,0 mlr TL** Portföy değeri
4	**Mevzuat uyumu** Tüm SPK portföy sınırlamalarına uyum; borçlanma sınırı %110,13 / %500.	**%110,13** Borçlanma sınırı (üst sınır %500)
5	**Net kar okuması** Net sonucu belirleyen, nakit çıkışı gerektirmeyen ertelenmiş vergi ve parasal pozisyon kalemleridir.	**Nakit dışı** Net sonucu belirleyen kalemler

Kaynak: Sinpaş GYO 30.06.2026 tarihli konsolide finansal tablolar ve SPK portföy tablosu

SNGYO Hisse Performansı





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

Hisse Bilgileri

4.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye

Bedelsiz Sermaye Artışı 11.12.2024

15.080.000.000 TL
Piyasa Değeri 30.06.2026

SNGYO
Borsa Kodu

Katılım Endeksi

59,16%
Fiili Dolaşım Oranı

Günlük Ortalama İşlem Hacmi:

125.159.746 TL

(02.01.2026 – 30.06.2026 Dönemi)

ÇEKİNCE – Yasal Uyarı

*Bu sunum, yalnızca bilgilendirme amacıyla hazırlanmış olup **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** ("Şirket") tarafından yatırımcılara sağlanan genel bilgiler içermektedir. Sunumda yer alan bilgi, yorum ve değerlendirmeler, güncel ve doğru bilgiler esas alınarak hazırlanmış olmakla birlikte, geleceğe yönelik beklentiler, planlar ve projeksiyonlar içerebilir. Bu bilgiler, çeşitli varsayımlara dayandığından, gerçekleşen sonuçlar sunumda belirtilen bilgilerden farklılık gösterebilir.*

Sunumda yer alan hiçbir bilgi, öneri veya yorum; herhangi bir finansal araç, menkul kıymet veya yatırım ürünü alım, satım veya tutma yönünde bir teklif, davet veya teşvik niteliğinde değildir. Şirket, bu sunumda yer alan ileriye dönük bildirimlerde kullanılan varsayımlardaki değişiklikler, piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, ekonomik ve finansal göstergelerdeki değişimler veya diğer dışsal faktörlerin etkisiyle sonuçların farklılaşabileceğini açıkça belirtir. FAVÖK, backlog dönüşüm hızı, gelir görünürlüğü ve benzeri göstergeler yönetsel ölçütler olup TMS/TFRS'de tanımlanmış standart ölçütler değildir. İleriye yönelik ifadeler mevcut varsayımlara dayanan değerlendirmelerdir ve gelecek dönem sonuçlarına ilişkin taahhüt niteliği taşımaz.

Şirket, yönetim kurulu üyeleri, yöneticileri veya çalışanları, bu sunumda yer alan bilgilerin kullanımından kaynaklanabilecek doğrudan veya dolaylı zararlardan hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

Yatırımcıların dikkatine sunulur.

Saygılarımızla.

SİNPAŞ GYO A. Ş.
YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BİRİMİ

Yatırımcı İlişkileri İletişim

Dr. A. Berrak KÖTEN

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü

Investor Relations and Sustainability Manager

E-mail: **berrak.koten@sinpas.com.tr**

investorrelations@sinpasgyo.com.tr

Tel: +90 212 310 54 10

Yatırımcı İlişkileri | Sinpaş GYO

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Tel: +90 212 310 27 00 PBX **Dahili: 5410** Fax:+90 212 258 24 99

Web sitesi: http://www.sinpasgyo.com.tr Yatırımcı İlişkileri | Sinpaş GYO Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

E-mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr

Public