

SİNPAŞ GYO

9A.2026
YATIRIMCI SUNUMU

3. Çeyrek 2026 *Public*

İçindekiler

ŞİRKET TANITIMI
- SİNPAŞ Genel Bakış
- Sinpaş GYO Ortaklık Yapısı

FAALİYETLER
- Konut ve GYO Sektörü
- Projeler
- Portföy Kırılımları

FİNANSALLAR
- Finansal Performans
- Temel Finansallar
- Hisse Bilgisi

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sunum esasları: konsolide ve bireysel ayrımı

KURUMSAL BİLGİ

KONSOLİDE

Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıkları tam konsolidasyonla birlikte gösterilir: Kızılbük GYO (%65,20), Sinpaş CO. (%100), Beyazkum, Güney Ege, Kızılbük Kuşgölü ve Güney Marmara Gayrimenkul.
Kaynak: 30.09.2026 konsolide finansal rapor.

BİREYSEL

Yalnızca Sinpaş GYO A.Ş. Bağlı ortaklıklar maliyet bedeliyle izlenir; Kızılbük GYO sonuçları bireysel kâra yansımaz. SPK borçlanma sınırı ve portföy sınırlamaları bu tablolardan hesaplanır.
Kaynak: 30.09.2026 bireysel finansal rapor.

FAALİYET VERİSİ

Proje ilerlemesi, teslim ve kira geliri gibi Şirket faaliyet verileri.
Finansal tablo kalemi değildir.

EKSPERTİZ VERİSİ

SPK lisanslı değerleme raporlarına dayanan nominal portföy değerleri.
Finansal tablolardaki defter değerlerinden farklıdır.

Raporlama esasları

- SPK II-14.1 sayılı Tebliğ ve TMS 34 uyarınca hazırlanmış, sınırlı denetimden geçmemiş ara dönem özet finansal tablolar.
- Tüm tutarlar TMS 29 kapsamında 30.09.2026 satın alma gücüyle ifade edilmiştir; dönemler arası değişimler reeldir.
- 31.12.2025 tutarları bağımsız denetimden geçmiş olup yeniden ifade edilmiştir.
- 9A: 1 Ocak – 30 Eylül; 3Ç: 1 Temmuz – 30 Eylül. Tutarlar aksi belirtilmedikçe milyon TL'dir.
- Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 9 Kasım 2026'da onaylanmıştır.

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

Şirket Profili ve Ortaklık Yapısı

2007
GYO'ya dönüşüm
03.05.2007 tescil

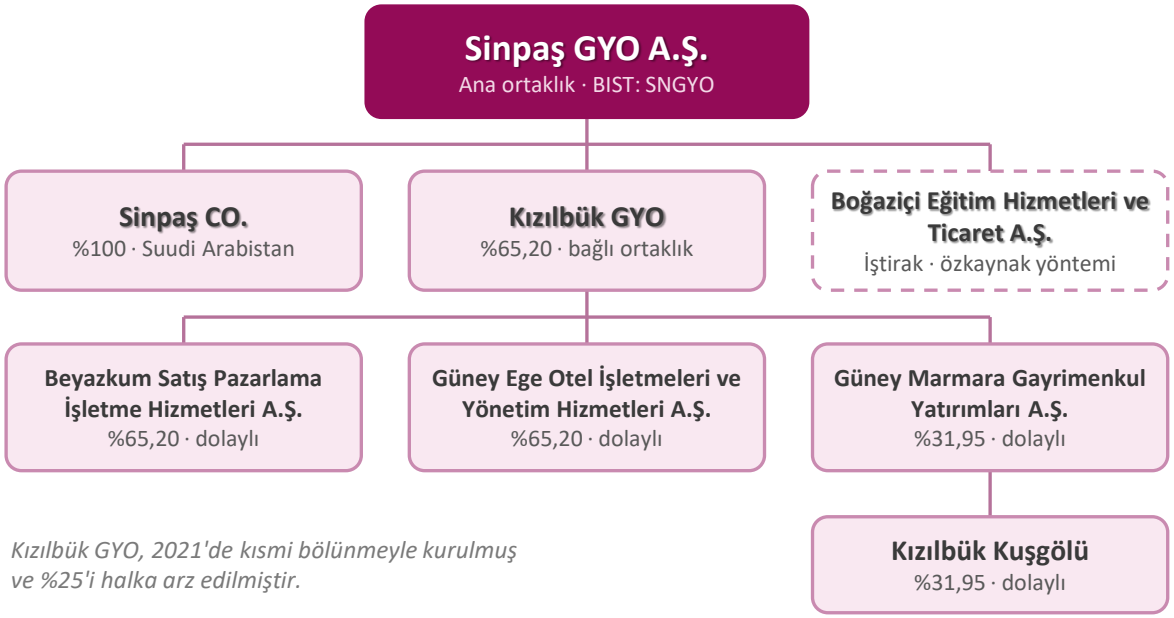
4.000 mn TL
Ödenmiş sermaye
4.000.000.000 adet pay

20.000 mn TL
Kayıtlı sermaye tavanı
Geçerlilik 2025–2029

%52,86
Halka açık / diğer
30.09.2026

395
Grup personeli
Solo 149 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 30.09.2026



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: 30.09.2026 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 konsolide tablolarda tam konsolide edilir, bireysel tablolarda maliyet bedeliyle izlenir.

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük 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 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

Kızılbük GYO – 9A 2026 Öne Çıkanlar

Sinpaş GYO'nun %65,20 Bağlı Ortaklığı · **Kızılbük GYO A. Ş.**

KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Hasılat (konsolide)
3.682 mn TL
9A 2025: 1.600 mn TL · +%130,1

FAVÖK (konsolide)
2.148 mn TL
9A 2025: 1.035 mn TL · +%107,6

Net dönem kârı (konsolide)
541,6 mn TL
9A 2025: 73,4 mn TL · +%638,1

Net borç (konsolide)
5.278 mn TL
31.12.2025: 4.574 mn TL · +%15,4

mn TL	KONSOLİDE			BİREYSEL		
Gelir tablosu	**9A 2026**	**9A 2025**	**Değişim**	**9A 2026**	**9A 2025**	**Değişim**
Hasılat	**3.682,0**	1.600,4	+%130,1	**3.344,1**	1.511,5	+%121,2
Brüt kâr	**2.747,3**	1.301,9	+%111,0	**2.619,1**	1.287,5	+%103,4
Esas faaliyet kârı	**2.102,5**	1.017,0	+%106,7	**2.264,7**	1.023,1	+%121,3
FAVÖK	**2.148,3**	1.034,8	+%107,6	**2.295,7**	1.037,1	+%121,3
Net dönem kârı	**541,6**	73,4	+%638,1	**784,0**	125,5	+%524,5
Bilanço	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**Değişim**	**30.09.2026**	**31.12.2025**	**Değişim**
Toplam varlıklar	**45.540,8**	43.393,4	+%4,9	**46.115,4**	44.104,1	+%4,6
Özkaynaklar	**27.626,2**	27.265,1	+%1,3	**29.080,2**	28.297,2	+%2,8
Finansal borçlar	**5.414,9**	4.643,4	+%16,6	**5.414,9**	4.643,4	+%16,6
Net borç	**5.278,1**	4.574,1	+%15,4	**5.406,5**	4.634,4	+%16,7

3. çeyrek etkisi: 9 aylık konsolide hasılatın %68'i 3Ç 2026'da kaydedildi.

(2.501 mn TL; 3Ç 2025: 252 mn TL)

Ertelenmiş vergi: 1.095 mn TL gider, vergi öncesi kârın %66,9'u; nakit çıkışı gerektirmeyen kalem.

Portföy: Yatırım amaçlı gayrimenkuller 35,8 mlr TL (aktifin %78,7'si); 9 ayda 720 mn TL yatırım.

Sermaye: Ödenmiş sermaye iç kaynaklardan 1,2 mlr TL'den 4,0 mlr TL'ye yükseldi.

Kur riski: Açık yabancı para pozisyonu 3,83 mlr TL'den (31.12.2025) 2,97 mlr TL'ye geriledi.

(%22,5 azalış)

%74,6
Brüt kâr marjı
Bireysel: %78,3

%58,3
FAVÖK marjı
Bireysel: %68,6

%60,7
Özkaynak / Toplam varlık
Bireysel: %63,1

%19,1
Net borç / Özkaynak
Bireysel: %18,6

%22,07
SPK borçlanma sınırı
Bireysel · üst sınır %500

%89,95
Gayrimenkul portföy oranı
Bireysel · asgari %51

Kaynak: Kızılbük GYO 30.09.2026 özet bireysel ve konsolide finansal tabloları. Kızılbük GYO A. Ş. 30.09.2026 / 9A 2026 itibarıyladır. FAVÖK = Esas faaliyet karı + amortisman ve itfa giderleri.
Tüm tutarlar 30.09.2026 satın alma gücüyle (TMS 29) · Değişimler reel · Ara dönem verileri sınırlı denetimden geçmemiştir.

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.

SİNPAŞ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GYO

Faaliyetlere İlişkin Gelişmeler
Proje ve Arsa Portföy Ekspertiz Değerleri

· 31.12.2025 ve 30.09.2026 ·

Projelerdeki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı

3.282 adet

Değerlemesi Yapılan Projeler + Arsalar Rapor Sayısı

45 adet

SNGYO Toplam Portföy Ekspertiz Değeri

69.139.907.407 TL

KZBGY'nin Projesi Dahil Edildiğinde SNGYO Portföy Değeri

95.142.564.559 TL

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

Teslimler hasılatı ve FAVÖK'ü yukarı taşıdı

KONSOLİDE | BİREYSEL

HASILAT (9A26)

10.337,8 mn TL

▲ %140,3 yıllık reel

KONSOLİDE

FAVÖK (9A26)

3.751,3 mn TL

▲ %229,8 · marj %36,3

KONSOLİDE

NET DÖNEM KÂRI

1.428,5 mn TL

▲ %25,4 yıllık reel

KONSOLİDE

İŞLETME FAALİYET NAKİT AKIŞI

1.313,8 mn TL

▲ %180,9 yıllık

KONSOLİDE

GAYRİMENKUL PORTFÖY DEĞERİ

95.143 mn TL

▲ %3,4 · 31.12.2025'e göre

EKSPERTİZ VERİSİ

TOPLAM FİNANSAL BORÇ

9.999,8 mn TL

▼ %8,0 · 31.12.2025'e göre

KONSOLİDE

NET BORÇ / ÖZKAYNAK

%12,9

31.12.2025: %14,3

KONSOLİDE

SPK BORÇLANMA SINIRI

%103,39

Üst sınır %500 · 31.12.2025: %131,67

BİREYSEL

FAVÖK = Hasılat – Satışların Maliyeti – Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri – Genel Yönetim Giderleri + Amortisman ve İtfa Giderleri. Portföy değeri, Sinpaş GYO portföyü ile Kızılbük GYO'daki %65,20 payı kapsar.

Türkiye ekonomisi: ılımlı büyüme, yavaşlayan enflasyon

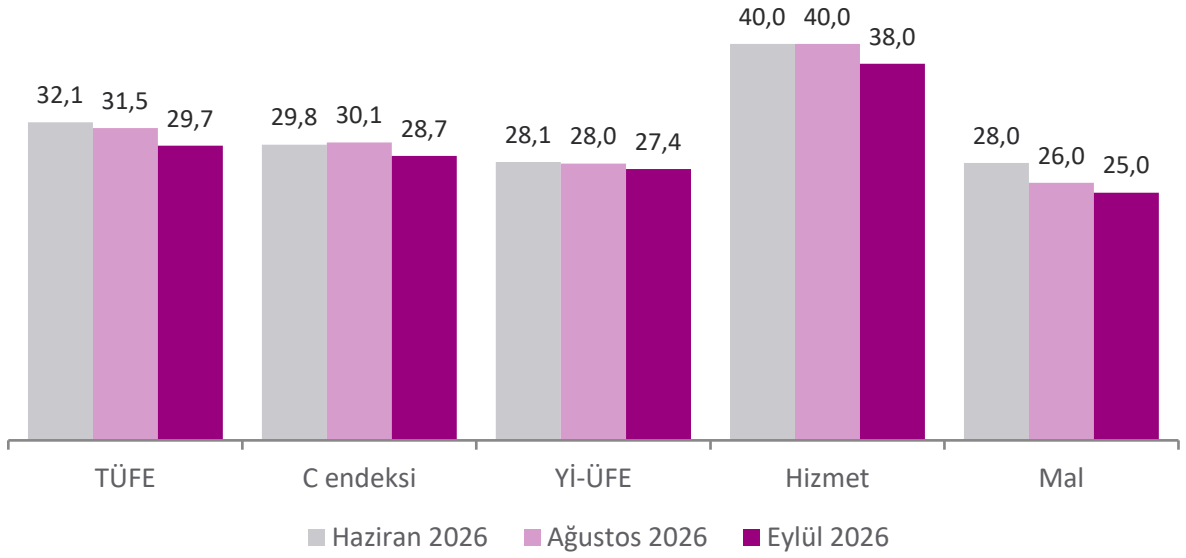
GSYH yıllık büyüme
%2,3
2026 II. çeyrek | çeyreklik %1,1

TÜFE yıllık
%29,73
Eylül 2026 | aylık %1,84

İşsizlik oranı
%8,4
Eylül 2026 | mevsimden arındırılmış

12 aylık cari açık
42,1 mlr USD
Ağustos 2026 | aylık denge +4,1 mlr USD

Yıllık enflasyonun dönem içindeki seyri (%)



Büyüme ve harcama bileşenleri (2026 II. çeyrek)

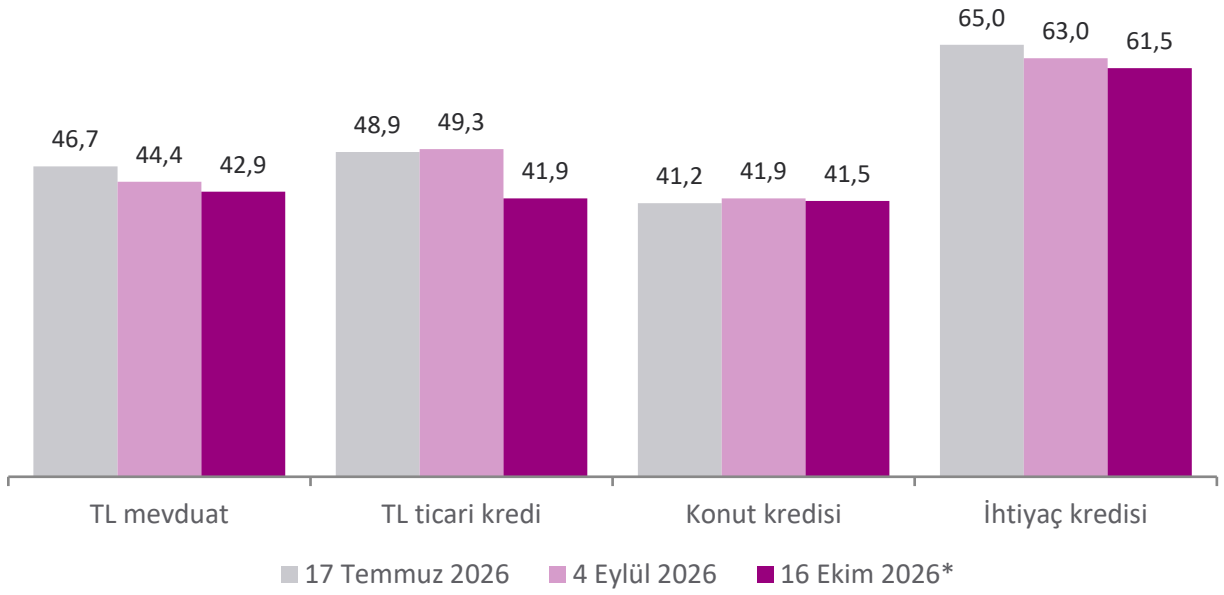
Gösterge	Yıllık değişim
Hizmetler sektörü (inşaat dâhil)	%1,6
Sanayi sektörü	%2,4
Tarım sektörü	%13,3
Özel tüketim	%3,5
Toplam sabit sermaye yatırımları	%0,6
İnşaat yatırımları	-%0,9

- Yıllık tüketici enflasyonu Eylül ayında 1,78 puan gerilemiştir; hizmet enflasyonu mal enflasyonunun üzerinde seyretmektedir.
- İnşaat yatırımlarındaki daralma, iç talep ve yatırım iştahının seçici seyrine işaret etmektedir.

Kaynak: GSYH değerlendirmesi; 23 Temmuz, 10 Eylül ve 22 Ekim 2026 PPK özetleri; Eylül 2026 işgücü istatistikleri (27 Ekim 2026). Mal ve hizmet enflasyonu yaklaşık değerlerdir. Oranlar ilgili istatistik dönemlerine aittir.

Para politikası ve finansal koşullar: sıkı duruş korunmuştur

Mevduat ve kredi faizleri (%)



- TCMB, 23 Temmuz ve 10 Eylül toplantılarında politika faizini %37'de sabit tutmuştur.
- Temmuz ayında yabancı para mevduat zorunlu karşılık oranları iki puan artırılmıştır.
- YTAK toplam program limiti 300 milyar TL'den 750 milyar TL'ye yükseltilmiştir.
- Konut kredisi faizi %41–42 aralığında yüksek seyrini korumuştur.

Politika faizi (bir hafta vadeli repo ihale faizi)

23 Temmuz 2026
%37,0
Sabit

10 Eylül 2026
%37,0
Sabit

22 Ekim 2026*
%36,0
100 baz puan indirim

Piyasa göstergeleri

Gösterge	Temmuz	Eylül	Ekim*
Brüt rezerv (milyar USD)	160,5	184,2	169,1
5 yıllık CDS (baz puan)	240	220	251
12 ay vadeli kur oynaklığı	%18,6	%18,8	%17,9
Net portföy akımı (milyar USD)	3,8	1,1	-0,5

Enflasyon beklentileri

- Anket: 2026 yıl sonu %29,6; 12 ay sonrası %23,9 (Ekim anketi*)
- 12 ay sonrası sektörel beklenti: reel sektör %32,5; hanehalkı %45,6 (Eylül)

Kaynak: 23 Temmuz, 10 Eylül ve 22 Ekim 2026 PPK özetleri. Ticari kredilerde KMH ve kredi kartı, ihtiyaç kredilerinde KMH hariçtir.
* 22 Ekim 2026 kararı ve Ekim gözlemleri raporlama dönemi (30.09.2026) sonrasına aittir.

Konut ve iş yeri satışları: ilk el ve ipotekli satışlar ayrışmıştır

Konut satışları (9A)
1.092.919
yıllık -%7,2

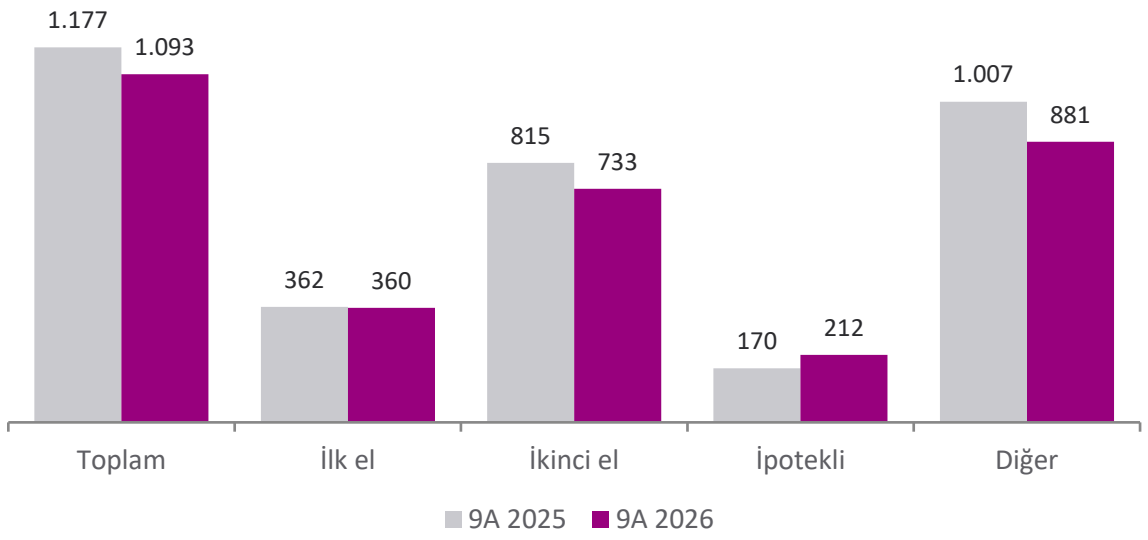
İlk el konut (9A)
359.913
yıllık -%0,6

İpotekli konut (9A)
212.210
yıllık +%24,7

İş yeri satışları (9A)
135.543
yıllık -%5,1

Yabancılara konut (9A)
15.308
yıllık -%4,3 | Eylül +%9,9

Konut satışları, Ocak–Eylül (bin adet)



Yıllık değişim (%)

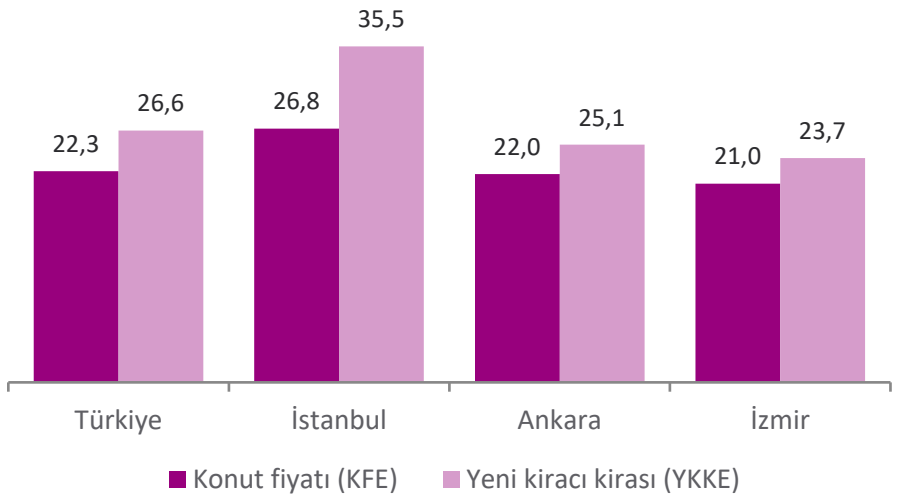
Satış türü	Konut Eylül	Konut 9A	İş yeri Eylül	İş yeri 9A
Toplam	**-9,3**	**-7,2**	**-3,8**	**-5,1**
İlk el	3,9	-0,6	13,2	4,2
İkinci el	-15,3	-10,0	-10,5	-8,6
İpotekli	5,1	24,7	37,7	61,8
Diğer	-11,6	-12,5	-5,0	-6,9

- Toplam satışlardaki daralma ağırlıklı olarak ikinci el segmentinden kaynaklanmıştır.
- Eylül 2026'da ilk el satışların payı konutta %36,2, iş yerinde %33,4; ipotekli satışların payı konutta %16,4'tür.
- Yabancılara satışlar Eylül ayında artmış, dokuz aylık toplam gerilemiştir.

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

Fiyatlar, maliyetler ve arz: nominal artış, reel gerileme

Konut fiyatı ve kira, yıllık nominal değişim (%)



Yıllık değişim: nominal ve reel (%)

Gösterge	Nominal	Reel
Konut fiyatları (Eylül)	22,3	-5,7
Yeni kiracı kiraları (Eylül)	26,6	-2,4
Ticari gayrimenkul (II. çeyrek)	29,4	-2,2
Ofis (II. çeyrek)	30,6	-1,3
Dükkân (II. çeyrek)	29,2	-2,4

- İşçilik maliyeti yıllık %31,20, malzeme maliyeti %28,72 artmıştır (Ağustos).

İnşaat maliyeti
%29,59
Ağustos 2026, yıllık

Yapı ruhsatı yüzölçümü
-%7,4
2026 II. çeyrek, yıllık

Kullanma izni yüzölçümü
+%5,8
2026 II. çeyrek, yıllık

Şirketimiz açısından sektörel değerlendirme

Talep
İlk el segmentinin toplam piyasaya göre daha dirençli seyri; yeni projelerde lokasyon, ürün niteliği ve ödeme koşullarının önemini koruduğunu göstermektedir.

Fiyat ve maliyet
Nominal artışlara eşlik eden reel gerileme; satış fiyatlarının, maliyetlerin ve stok devir hızının birlikte izlenmesini gerektirmektedir.

Finansman
Konut kredisi faizlerinin yüksek seyri alıcıların finansmana erişimini etkilemektedir; satış ve tahsilat performansı, inşaat ilerlemesi ve finansman ihtiyacı birlikte değerlendirilmektedir.

Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) ve Yeni Kiracı Kira Endeksi (YKKE), Eylül 2026; TCMB Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2026 II. çeyrek; TÜİK İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2026; TÜİK Yapı İzin İstatistikleri, 2026 II. çeyrek.

Yapı izinleri: yeni ruhsatlar gerilerken tamamlanan yapılar artmıştır

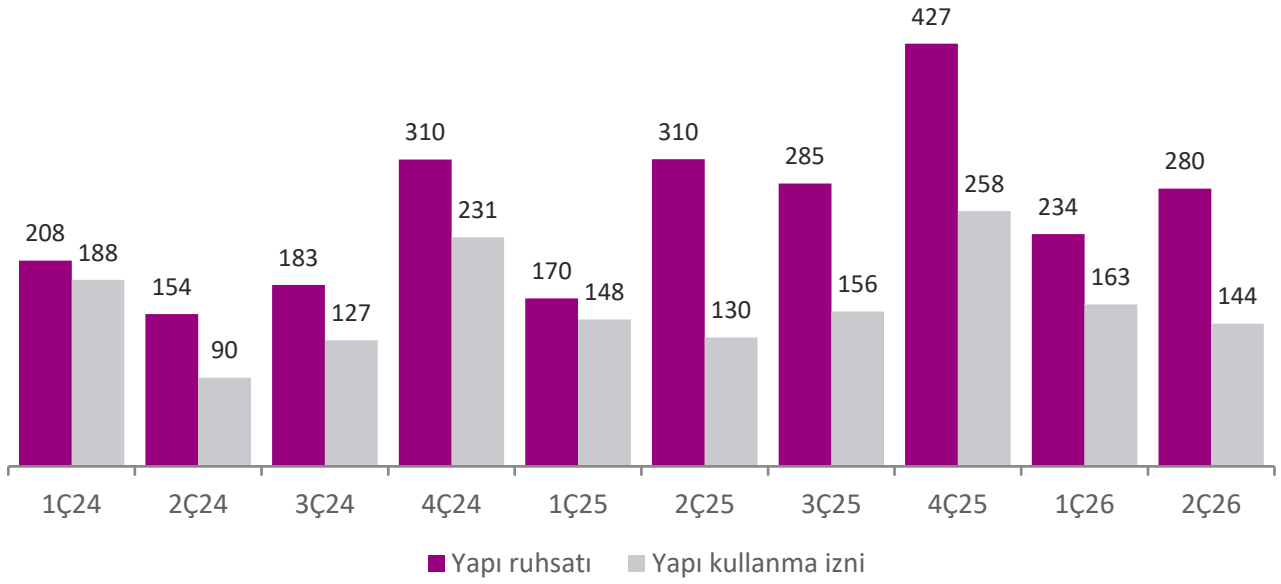
Yapı ruhsatı – daire
280.463
2026 II. çeyrek | yıllık -%9,5

Yapı ruhsatı – yüzölçüm
52,9 mn m²
41.210 bina | yıllık -%7,4

Kullanma izni – daire
144.150
2026 II. çeyrek | yıllık +%10,7

Kullanma izni – yüzölçüm
28,6 mn m²
22.589 bina | yıllık +%5,8

Yapı belgesi verilen daire sayısı, çeyreklik (bin adet)



Arındırılmış göstergeler, 2026 II. çeyrek (%)

Gösterge	Bina	Daire	Alan
Yapı ruhsatı – yıllık (TA)	-5,1	-11,4	-9,4
Yapı ruhsatı – çeyreklik (MTA)	0,3	-4,9	-2,1
Kullanma izni – yıllık (TA)	11,8	8,2	4,4
Kullanma izni – çeyreklik (MTA)	5,4	4,8	2,8

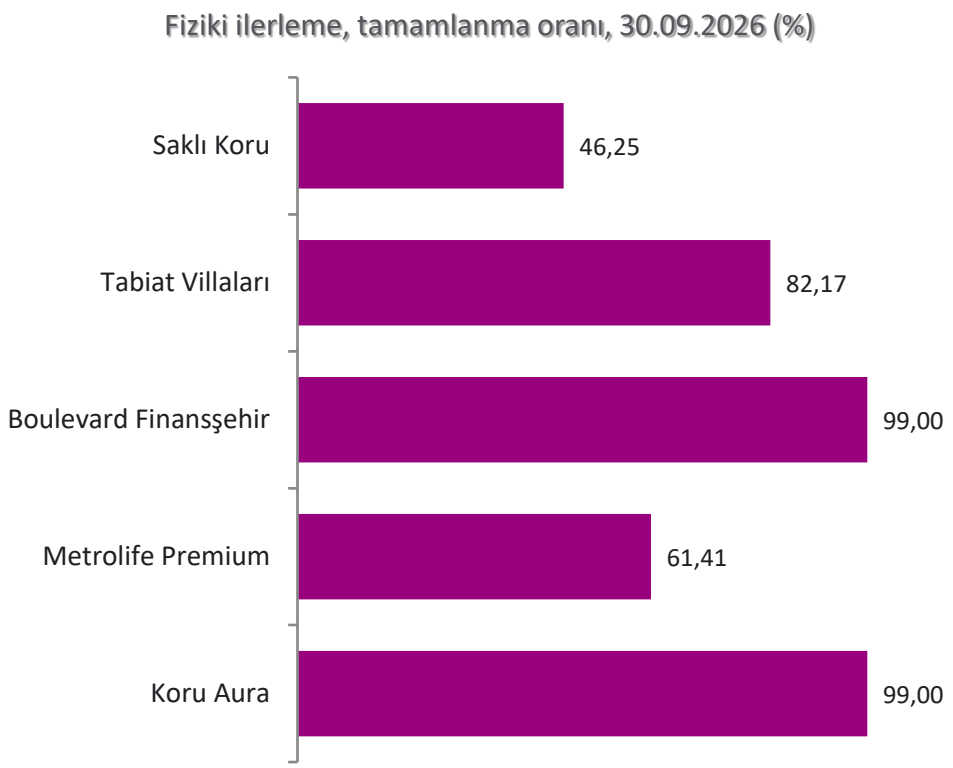
Yetkili idareler ve kullanım amaçları

Gösterge	Ruhsat	Kullanma izni
Belediyelerin alan payı (%)	78,2	79,4
2+ daireli konut binaları alan payı (%)	71,1	67,9
2+ daireli konut binaları alanı (mn m²)	37,6	19,4
Sanayi binaları ve depolar (mn m²)	4,5	3,6

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, 2026 II. Çeyrek (21 Ağustos 2026, sayı 58300).
TA: takvim etkisinden; MTA: mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış. 2+ daireli: iki ve daha fazla daireli. Yıllık değişim önceki yılın aynı çeyreğine göredir.

Beş projede inşaat ve satış sürüyor

FAALİYET VERİSİ



Proje	İnşaat başlangıcı	Teslim başlangıcı *	Tamamlanma oranı	Satılabilir alan (m²)
Saklı Koru	15.08.2023	Etaplar halinde 2026–2027	%46,25	54.584
Tabiat Villaları	27.08.2024	2026–2027	%82,17	18.764
Boulevard Finansşehir	01.06.2023	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
Toplam Satılabilir Alan (m²)				**185.290**

*** 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.
*** 30.09.2026 tarihi itibarıyla…**

İlk dokuz ayda 297 ünite teslim edildi

FAALİYET VERİSİ

TESLİM EDİLEN ÜNİTE (01.01 – 30.09.2026)

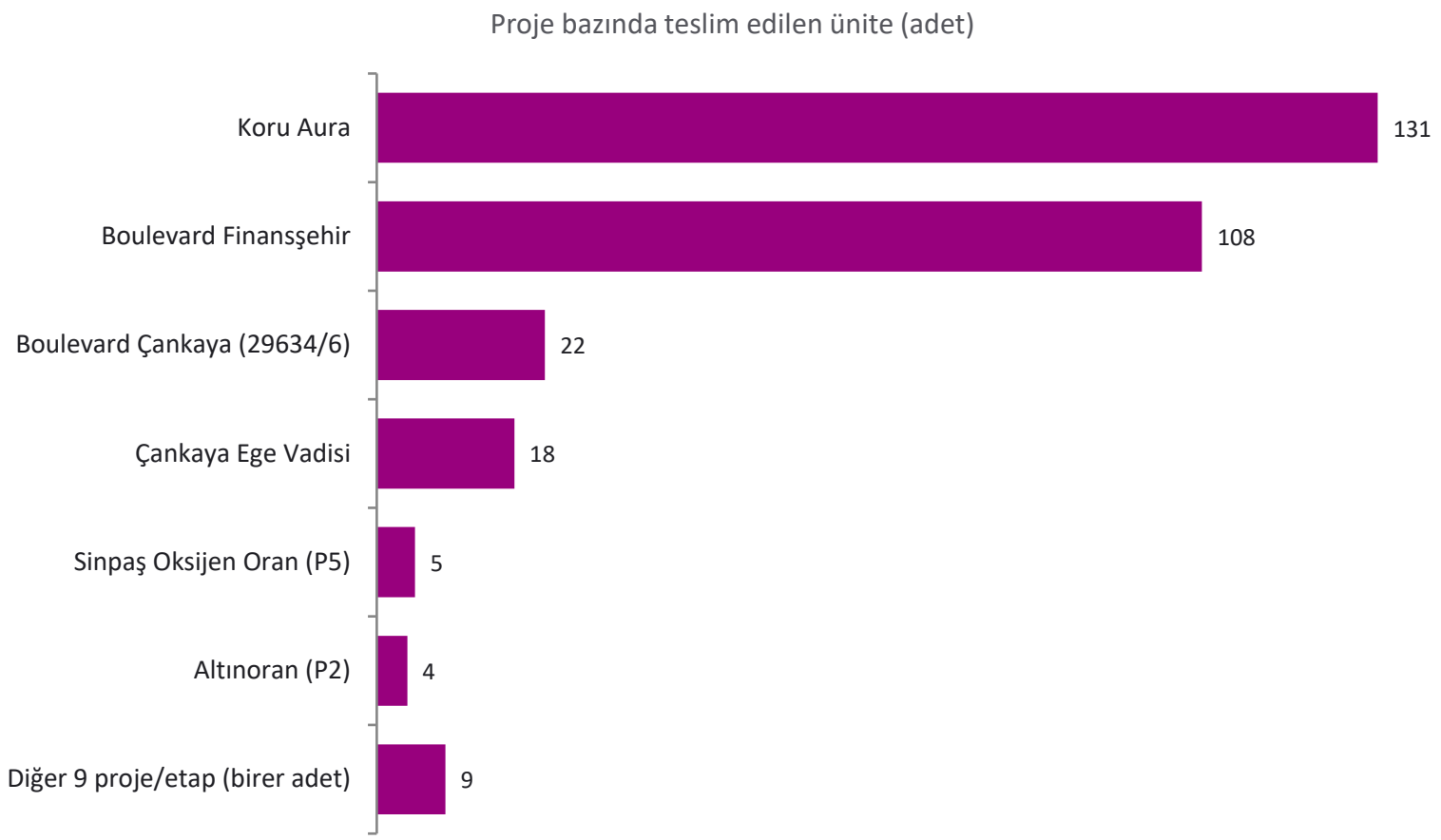
297 adet

15 proje ve etapta teslimat gerçekleşti

İLK İKİ PROJENİN PAYI

%80,5

Koru Aura (131) ve Boulevard Finansşehir (108) teslimleri



Diğer: Bosphorus City 1-Etap, 3/2-Etap, 5/1-Etap ve 5/2-Etap; Queen Central Park Bomonti; Marina Towers P4; Finansşehir Palace; Finansşehir Time; Finansşehir Park Yaşam.

Kira gelirleri 163,2 milyon TL oldu

FAALİYET VERİSİ

TOPLAM KİRA GELİRİ (01.01 – 30.09.2026)

163,2 mn TL

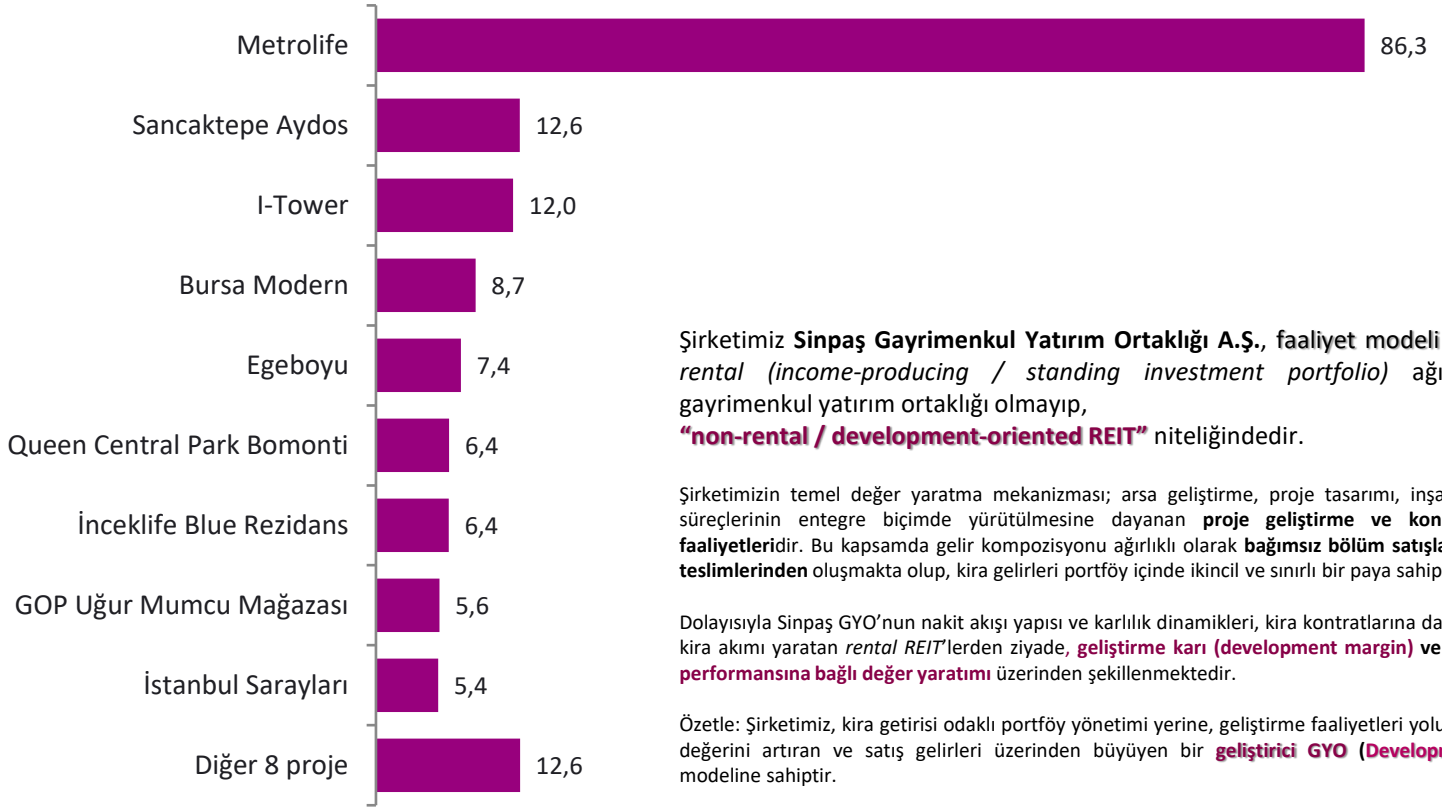
17 projede ticari alan kira geliri

METROLIFE PROJESİNİN PAYI

%52,9

86,3 mn TL ile en büyük kira geliri kaynağı

Proje bazında ticari alan kira geliri (mn TL)



Şirketimiz **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**, faaliyet modeli itibarıyla *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.

Diğer: Aquacity, Ottomare, Egeyakası, Çorlu Asmalıpark, Çankaya Ege Vadisi, Gökorman Ümraniye, Beykoz Kanlıca, Bosphorus City.

Portföy Ana Göstergeleri – 30.09.2026

Ekspertiz raporlarına göre · Portfolio Key Metrics as of 30 September 2026

TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ

69.139.907.407 TL

34 proje + 11 arsa · Kızılbük GYO hariç

SİNPAŞ GYO %100 PAYINA DÜŞEN DEĞER

63.807.245.357 TL

Hasılat paylaşımı / kat karşılığı payları sonrası

+ KIZILBÜK GYO'DAKİ %65,20 PAY

26.002.657.152 TL

KZBGY 31.12.2025 ekspertiz değeri: 39.881.376.000 TL

= KIZILBÜK GYO PAYI İLE TOPLAM

95.142.564.559 TL

Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort dahil

PROJELERİN BUGÜNKÜ DEĞERİ

41.786.247.524 TL

Portföyün %60,4'i · 34 proje

ARSALARIN EKSPERTİZ DEĞERİ

27.353.659.883 TL

Portföyün %39,6'sı · 11 arsa · 612.024 m²

TAMAMLANMIŞ PROJE DEĞERİ

51.656.450.951 TL

Devam eden projelerde %100 tamamlanmış senaryo

TAMAMLANMA DEĞER POTANSİYELİ

9.870.203.427 TL

Potansiyel artış oranı %23,62

ORTALAMA TAMAMLANMA ORANI

%91,35

34 projenin 26'sı %100 tamamlanmış

TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM

3.282 adet

Konut 2.968 · Ticari 123 · Perakende 120 · Otopark 71

BAĞIMSIZ BÖLÜM SATILABİLİR ALANI

459.285 m²

3.282 bağımsız bölümün toplamı

PROJELERDEKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI

2.829.895 m²

34 projedeki toplam inşaat alanı

COĞRAFİ YAYILIM

4 il · 12 ilçe

Ankara · İstanbul · Bursa · Tekirdağ

Öne çıkanlar · Key takeaways

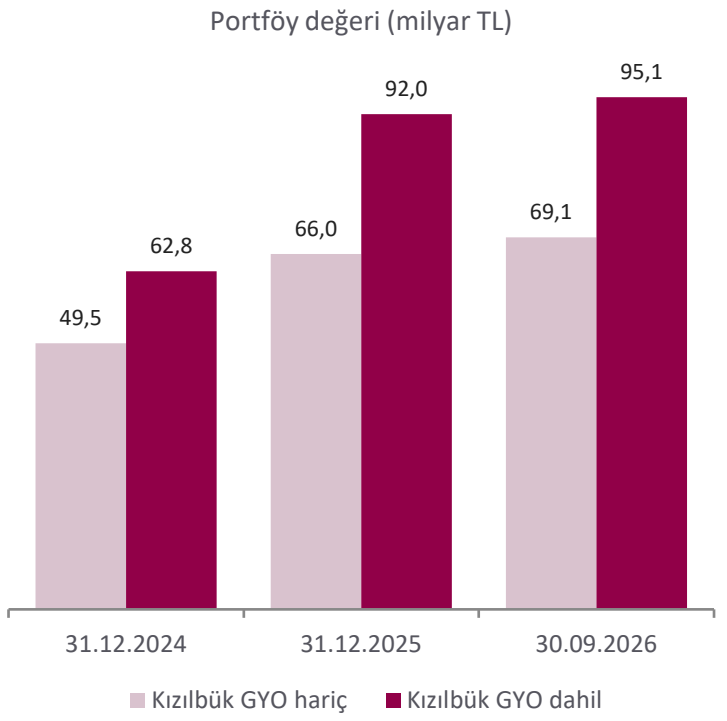
- ✓ **Kızılbük GYO hariç portföy değeri 31.12.2025'teki 65.997.556.908 TL'den 69.139.907.407 TL'ye yükseldi (+%4,8).**
- ✓ **Arsa stoku, Beşiktaş Dikilitaş arsasının (4.245.120.000 TL) portföye girmesiyle 27,35 milyar TL'ye ulaştı; portföydeki payı %39,6.**
- ✓ **Devam eden projelerin tamamlanmasıyla 9.870.203.427 TL ek değer potansiyeli bulunuyor; mevcut proje değerine göre %23,62 artış.**

Kaynak: Bağımsız değerleme raporları (REEL, FOCUS) · 30.09.2026 itibarıyla güncel ekspertiz değerleri · Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri

Toplam Portföy Değeri – Dönemsel Karşılaştırma

31.12.2024, 31.12.2025 ve 30.09.2026 ekspertiz değerleri (TL) · %65,20 bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO hariç ve dahil

Portföy niteliği	31.12.2024	31.12.2025	30.09.2026
%65,20 BAĞLI ORTAKLIĞIMIZ KIZILBÜK GYO HARİÇ			
Konut / Mesken / Rezidans	24.507.139.120	35.373.532.112	34.168.485.112
Ticari (Ofis + İş Yeri + Dükkan + Otopark + Diğer)	5.958.827.020	7.540.653.412	7.617.762.412
Arsa	15.102.355.104	23.083.371.383	27.353.659.883
Toplam Portföy (Kızılbük GYO hariç)	**49.458.657.548**	**65.997.556.908**	**69.139.907.407**
Sinpaş GYO'nun payına düşen toplam	45.568.321.244	64.322.206.858	63.807.245.357
%65,20 BAĞLI ORTAKLIĞIMIZ KIZILBÜK GYO DAHİL			
Kızılbük GYO ekspertiz değeri (%100)	26.480.183.000	39.881.376.000	39.881.376.000
Sinpaş GYO'nun Kızılbük GYO'daki %65,20 payı	17.265.079.316	26.002.657.152	26.002.657.152
GENEL TOPLAM (Kızılbük GYO dahil)	**62.833.400.560**	**92.000.214.060**	**95.142.564.559**



Beşiktaş Dikilitaş (1463 ada, 144 ve 155 parsel): 12.06.2026 tarihli rapora göre arsa değeri 4.245.120.000 TL; Sinpaş GYO payına düşen değer 587.808.000 TL'dir.

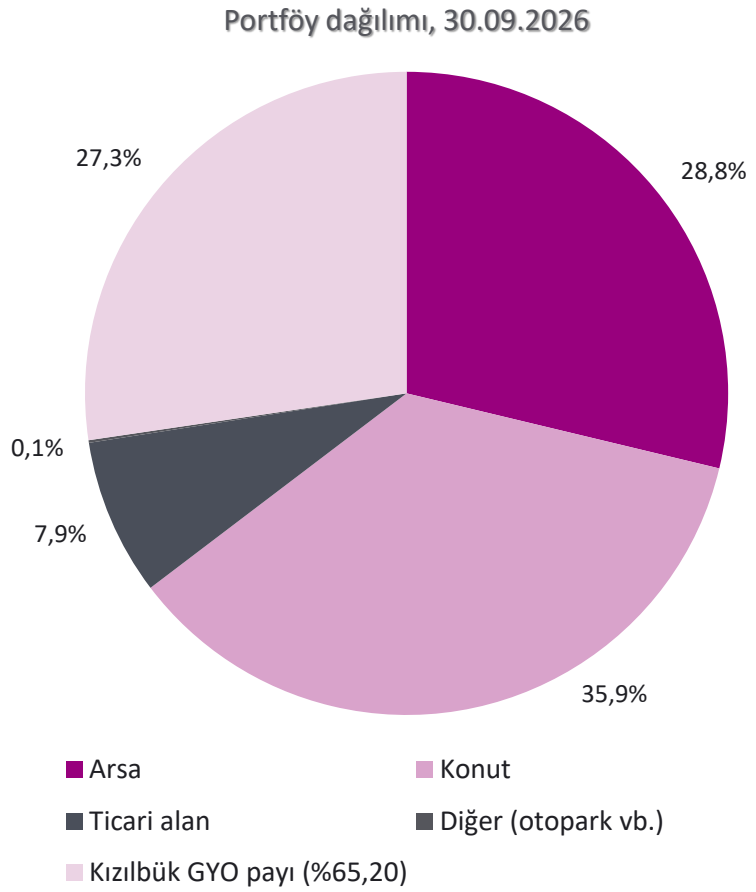
Beykoz Göztepe (2760 ada, 129–135 parsel): 4.896.500.000 TL tutarındaki değer 30.03.2026 tarihli ekspertiz raporuna dayanmaktadır.

Çankaya Büyükesat (29284 ada, 2 parsel): Arsa değeri 3.046.091.000 TL olup hasılat paylaşımı kapsamında Sinpaş GYO'ya ait %45'lik payın değeri 1.370.740.950 TL'dir.

Kızılbük GYO: Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort projesi için 31.12.2025 ekspertiz değeri (39.881.376.000 TL) kullanılmıştır.

Kaynak: Bağımsız değerleme raporları (REEL, FOCUS) · 30.09.2026 itibarıyla güncel ekspertiz değerleri · Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri

Toplam portföy değeri 95,1 milyar TL



EKSPERTİZ VERİSİ

Portföy bileşeni (mn TL)	30.09.2026
Arsa	27.353,7
Konut	34.168,5
Ticari alan	7.493,1
Diğer (71 otopark, yol/hizmet/sosyal alan vb.)	124,7
Sinpaş GYO portföyü (projeler + arsalar)	**69.139,9**
Kızılbük GYO – Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi (%65,20 pay)	26.002,7
Toplam gayrimenkul portföy değeri	**95.142,6**

▲ %3,4

Sinpaş GYO portföyü toplamın %72,7'sini, Kızılbük payı %27,3'ünü oluşturur. Kızılbük payı portföyün en büyük tekil varlığıdır.

Değerler SPK lisanslı değerleme raporlarına dayanan nominal tutarlardır (31.12.2025 ile 21.09.2026 ve 23.09.2026 ekspertizleri); Kızılbük payı yıl sonu değerleme tutarıyla sunulmuştur.
Değerleme raporlarına KAP ve sinpasgyo.com **Yatırımcı İlişkileri** sayfasından ulaşılabilir.

Portföy Değeri Özet Tablosu – 30.09.2026

Portföy bileşenleri · değer, pay ve bağımsız bölüm analizi (Kızılbük GYO hariç)

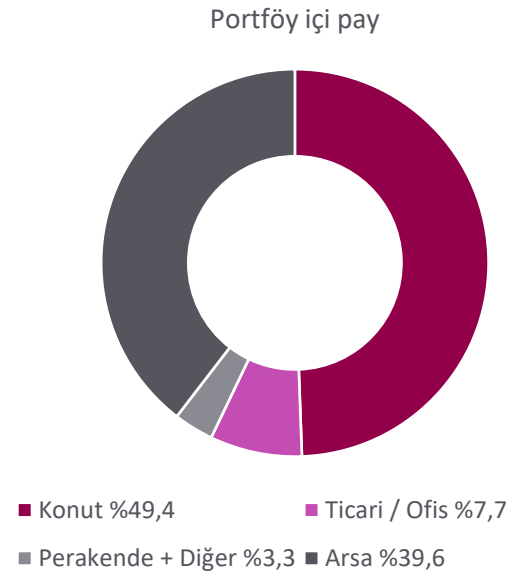
TOPLAM SNGYO PORTFÖY DEĞERİ
69.139.907.407 TL
Bugünkü değer · 30.09.2026 – KZBGY hariç!

TOPLAM SNGYO PROJE DEĞERİ
41.786.247.524 TL
Konut + ticari + ofis + iş yeri + dükkan

TOPLAM SNGYO ARSA DEĞERİ
27.353.659.883 TL
11 arsanın toplam ekspertiz değeri

SİNPAŞ GYO PAYI
63.807.245.357 TL
SNGYO'nun %100 payına düşen net değer

Nitelik bileşenleri	Bugünkü değer (TL)	Tamamlanmış değer (TL)	Sinpaş GYO payı (TL)	Proje içi pay	Portföy içi pay	BB adet
Konut / Mesken / Rezidans	34.168.485.112	—	34.168.485.112	%81,8	%49,4	2.968
Ticari / Ofis / İş Yeri	5.319.783.000	—	5.319.783.000	%12,7	%7,7	123
Perakende / Dükkan	2.173.296.142	—	2.173.296.142	%5,2	%3,1	120
Otopark / Diğer*	124.683.270	—	124.683.270	%0,3	%0,2	71
TOPLAM PROJELER	**41.786.247.524**	**51.656.450.951**	**41.786.247.524**	**%100,0**	**%60,4**	**3.282**
ARSALAR	**27.353.659.883**	**—**	**22.020.997.833**	**—**	**%39,6**	**—**
GENEL TOPLAM	**69.139.907.407**	**79.010.110.834**	**63.807.245.357**	**—**	**%100,0**	**3.282**



Kızılbük GYO hariçtir: %65,20 bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO'nun 31.12.2025 ekspertiz değeri 39.881.376.000 TL, Sinpaş GYO payı 26.002.657.152 TL'dir; dahil edildiğinde toplam **95.142.564.559 TL.**
*** Otopark / Diğer:** Queen Central Park Bomonti'de 994 ada 54-55-56 parsellerdeki arsa hisselerinin 106.223.270 TL değeri ile Bursa Modern otoparklarının 18.460.000 TL değerinden oluşur.

Kaynak: Bağımsız değerleme raporları (REEL, FOCUS) · 30.09.2026 itibarıyla güncel ekspertiz değerleri · Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri

İl Bazında Kırılım – 30.09.2026

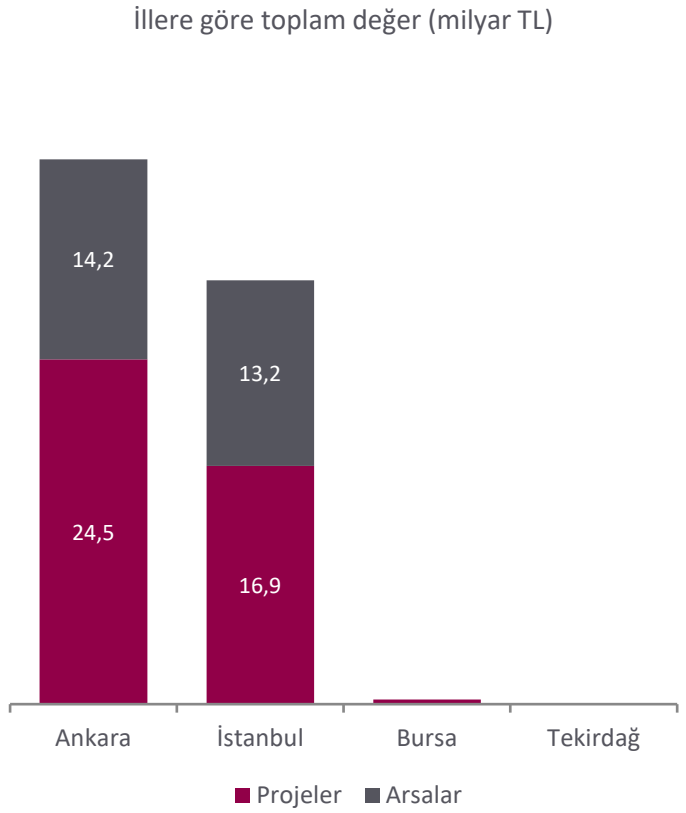
Projeler ve arsaların illere göre ekspertiz değerleri (TL)

PROJELER – İL BAZINDA KIRILIM

İl	Proje sayısı	BB adet	Konut	Ticari / Ofis / İş Yeri	Perakende / Dükkan / Otopark / Diğer	Toplam bugünkü değer	Proje portföyü payı
Ankara	10	2.059	21.968.555.000	2.041.812.000	460.790.000	**24.471.157.000**	%58,56
İstanbul	22	1.103	12.146.082.754	3.277.971.000	1.476.411.917	**16.900.465.671**	%40,45
Bursa	1	114	38.544.000	—	290.212.000	**328.756.000**	%0,79
Tekirdağ	1	6	15.303.358	—	70.565.495	**85.868.853**	%0,21
TOPLAM PROJELER	**34**	**3.282**	**34.168.485.112**	**5.319.783.000**	**2.297.979.412**	**41.786.247.524**	**%100,00**

ARSALAR – İL BAZINDA KIRILIM

İl	Arsa değerleme rapor sayısı	Yüzölçümü (m²)	Ekspertiz değeri	Sinpaş GYO payı	Arsa portföyü payı
Ankara	4	498.166	**14.187.017.000**	12.511.666.950	%51,9
İstanbul	7	113.858	**13.166.642.883**	9.509.330.883	%48,1
TOPLAM ARSA	**11**	**612.024**	**27.353.659.883**	**22.020.997.833**	**%100,0**

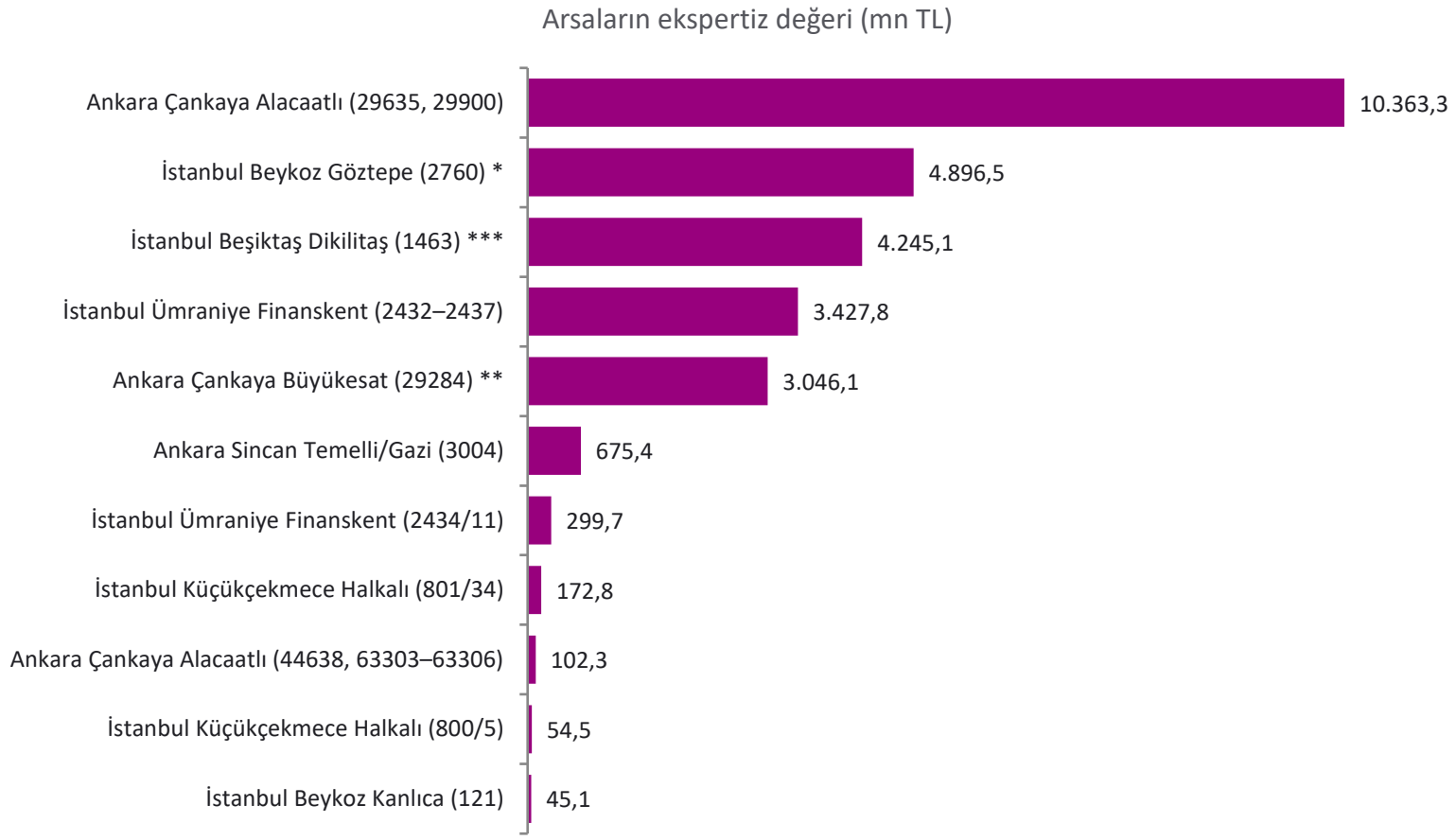


Bilgi: Portföydeki taşınmaz ve projelerin değerlemeleri, SPK'nın III-48.1 sayılı Tebliği uyarınca SPK listesindeki bağımsız değerleme kuruluşlarına yılda en az bir kez yaptırılmakta; gerekli hâllerde yıl içinde ilave değerleme yaptırılarak ilgili varlıkların değerleri güncellenmektedir. **Bu sunumdaki portföy büyüklüğü, herhangi bir endeksleme veya tahmini değer kullanılmaksızın yalnızca bağımsız değerleme raporlarındaki değerlere dayanır. Endeksleme yoluyla elde edilen tutarlar tahmini nitelikte olup bağımsız değerlemenin yerine geçmez.**

Kaynak: Bağımsız değerleme raporları (REEL, FOCUS) · 30.09.2026 itibarıyla güncel ekspertiz değerleri · Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri

Arsa stoku 27,4 milyar TL

EKSPERTİZ VERİSİ



TOPLAM ARSA DEĞERİ

27.353,7 mn TL

11 adet arsa değerleme raporu

EN BÜYÜK ARSA

10.363,3 mn TL

Ankara Çankaya Alacaatlı

İLK BEŞ ARSANIN PAYI

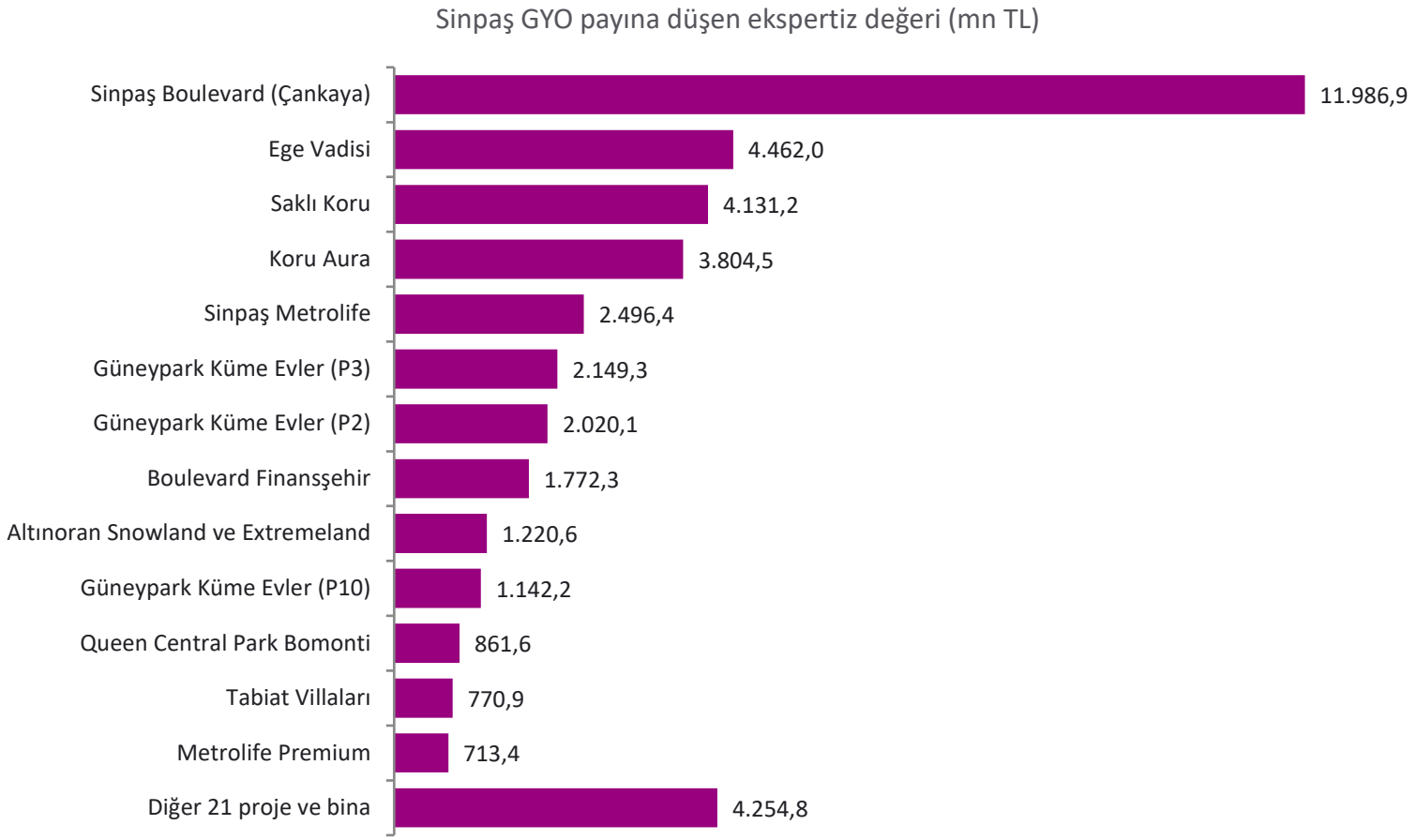
%95,0

25.978,8 mn TL

* 30.03.2026 tarihli ekspertiz raporu değeridir.
** Hasılat paylaşımı; %45'i Sinpaş GYO'ya ait olup payın değeri 1.370.740.950 TL'dir.
*** 12.06.2026 tarihli ekspertiz raporu değeridir; Sinpaş GYO'nun kat karşılığı payı %40'tır. Parantez içindekiler ada parsel numaralarıdır.

Proje ve binaların değeri 41,8 milyar TL

EKSPERTİZ VERİSİ



TOPLAM PROJE VE BİNA DEĞERİ

41.786,2 mn TL

34 proje ve bina

İLK BEŞ PROJENİN PAYI

%64,3

26.881,0 mn TL

ARSALAR + PROJELER

69.139,9 mn TL

27.353,7 + 41.786,2

Koru Aura (%40), Tabiat Villaları (%30) ve Metrolife Premium'da (%32) kat karşılığı paylar devredilmiş ve stoklardan düşülmüştür; değerleme Sinpaş GYO mülkiyetindeki pay üzerinden yapılmıştır. Diğer projelerin tamamı Sinpaş GYO'ya aittir.

Net Aktif Değer (NAD) – 30.09.2026

Şirket hesaplaması · Konsolide finansal durum tablosu esas alınmış, ana ortaklık payı üzerinden · Milyon TL

Milyon TL	Sinpaş GYO (solo)	Kızılbük GYO katkısı (%65,20 pay)	Toplam (ana ortaklık payı)
Ana ortaklığa ait özkaynaklar (konsolide, TFRS) [1] [2]	59.548	6.228	**65.776**
(+) Stok değer farkı (vergi sonrası) [3]	6.111	2.762	**8.873**
(−) Maddi olmayan duran varlıklar [5]	−6,5	−8,7	**−15,2**
NET AKTİF DEĞER (NAD)	**65.653**	**8.981**	**74.633**
Bilgi: Özkaynaklardan düşülmüş net ertelenmiş vergi yükümlülüğü (%30) [4]	*9.959*	*6.544*	*16.503*

18,68 TL
Pay başına NAD [6]

%85,5
NAD'e göre iskonto oranı [6]

2,70 TL
Hisse kapanış fiyatı [6]
30.09.2026

10.800
Piyasa değeri (milyon TL) [6]
30.09.2026

65.776
Defter değeri (mn TL) [7]
30.09.2026

0,16
PD/DD oranı [7]
30.09.2026

%83,6
Özkaynaklara göre iskonto oranı [7]

1. Hesaplama esası, solo ve konsolide ayrımı: NAD, Şirket'in kendi hesaplamasıdır. Veriler 30.09.2026 tarihli, sınırlı denetimden geçmemiş bireysel (solo) ve konsolide finansal durum tablolarından alınmıştır (TMS 29 uyarınca raporlama tarihindeki satın alma gücüyle). Solo sütunu Sinpaş GYO bireysel tablosunu, Kızılbük GYO sütunu konsolide ile solo arasındaki farkı gösterir. Özkaynak satırında bu fark, Kızılbük GYO konsolide ana ortaklık özkaynağının %65,20'si (18.023) ile bireysel tablodaki bağlı ortaklık yatırımlarının defter değeri (11.796) arasındaki farktır.

2. Kontrol gücü olmayan paylar (azınlık payları): Hesaplamaya dahil değildir. Bağlı ortaklık Kızılbük GYO'ya ait tüm düzeltmeler Sinpaş GYO'nun %65,20 pay oranıyla alınmış; %34,80 oranındaki azınlık payına düşen kısım NAD'e eklenmemiştir.

3. Stoklar: Mali tablolarda maliyet bedeliyle yer alır. Satır, stokların ekspertiz değeri ile defter değeri arasındaki farkı, %30 ertelenmiş vergi düşüldükten sonra gösterir. Sinpaş GYO'nun payına düşen toplam ekspertiz değeri 65.483 milyon TL (31.12.2025 ve 30.09.2026 tarihli); Kızılbük GYO projesinin 31.12.2025 tarihli ekspertiz değeri 39.881 milyon TL'dir (%65,20'si Sinpaş GYO'ya ait).

Ekspertiz değerleri güncellenmeden kullanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerle ölçüldüğünden ayrıca düzeltme yapılmamıştır.

4. Ertelenmiş vergi: Mali tablolarda ertelenmiş vergi yükümlülüğü TMS 12 uyarınca %30 oranı üzerinden ölçülmüştür; NAD hesaplamasında geri ekleme yapılmamıştır. Ana ortaklık payına düşen net tutar 16.503 milyon TL'dir (Sinpaş GYO solo 9.959; Kızılbük GYO %65,20 pay 6.544).

Duyarlılık (bilgi amaçlı): İlgili vergi mevzuatındaki koşulların sağlanması halinde uygulanabilecek %10 oranı esas alınsaydı NAD 88.171 milyon TL, pay başına NAD 22,07 TL, NAD'e göre iskonto oranı %87,7 olurdu.

Bu değerler bir tahmin veya taahhüt değildir; mali tablolar %30 oranıyla hazırlanmıştır.

5. Maddi olmayan duran varlıklar: Ana ortaklık payına düşen 15.235.695 TL indirilmiştir (Sinpaş GYO solo 6.520.716 TL; Kızılbük GYO %65,20 pay 8.714.979 TL). Şerefiye ve türev araç bulunmamaktadır.

6. Pay ve piyasa verileri: Pay başına NAD, geri alınmış paylar düşüldükten sonraki 3.994,7 milyon pay üzerinden hesaplanmıştır.

7. Defter değeri ve PD/DD: Defter değeri, 30.09.2026 tarihli konsolide finansal durum tablosundaki ana ortaklığa ait özkaynaklardır (65.776 milyon TL; pay başına 16,47 TL).

PD/DD = Piyasa değeri / Defter değeri = 10.800 / 65.776 = 0,16.

Tutarlar yuvarlanmıştır.

Bu tablo bilgilendirme amacıyla hazırlanmıştır; pay başına NAD bir hesaplama sonucudur, hedef fiyat veya yatırım tavsiyesi niteliği taşımaz!

Portföy değeri, defter değerinin üzerinde

PAY BAŞINA PORTFÖY DEĞERİ

23,79 TL

95.142,6 mn TL / 4.000 mn pay

EKSPERTİZ VERİSİ

PORTFÖY DEĞERİ / ÖZKAYNAKLAR

1,60x

95.142,6 / 59.548,2 mn TL (bireysel özkaynaklar)

BİREYSEL

PORTFÖY – DEFTER DEĞERİ FARKI

5.769,1 mn TL

69.139,9 – 63.370,8 mn TL (bireysel gayrimenkul defter değeri)

BİREYSEL

LTV (BİREYSEL)

%7,5

Bireysel finansal borç 5.185,8 / Sinpaş GYO portföyü 69.139,9 mn TL

BİREYSEL

LTV (PAY ORANINDA)

%8,7

Pay oranında finansal borç 8.324,5 / toplam portföy 95.142,6 mn TL

KONSOLİDE

- 5.769,1 mn TL'lik fark ağırlıklı olarak maliyet esasıyla izlenen stoklardan kaynaklanır; bu değerin satış ve teslimlerle birlikte gelecek dönemlerde karlılığa yansıyacağı değerlendirilmektedir.
- Bireysel bazda %7,5, pay oranında yaklaşık %8,7 olan LTV, portföyün büyük ölçüde özkaynakla finanse edildiğini gösterir.

Portföy değerleri nominal ekspertiz tutarlarıdır ve vergi etkisi öncesidir. LTV ve portföy değerine dayalı göstergeler TFRS kapsamında tanımlanmış ölçütler değildir.

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

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



Finansal Performans

30.09.2029



113,6 mlr TL

Konsolide toplam varlıklar

75,3 mlr TL

Konsolide özkaynaklar

%7,5

Bireysel LTV
(finansal borç / toplam portföy)

Konsolide hasılat reel %140,3 arttı

KONSOLİDE

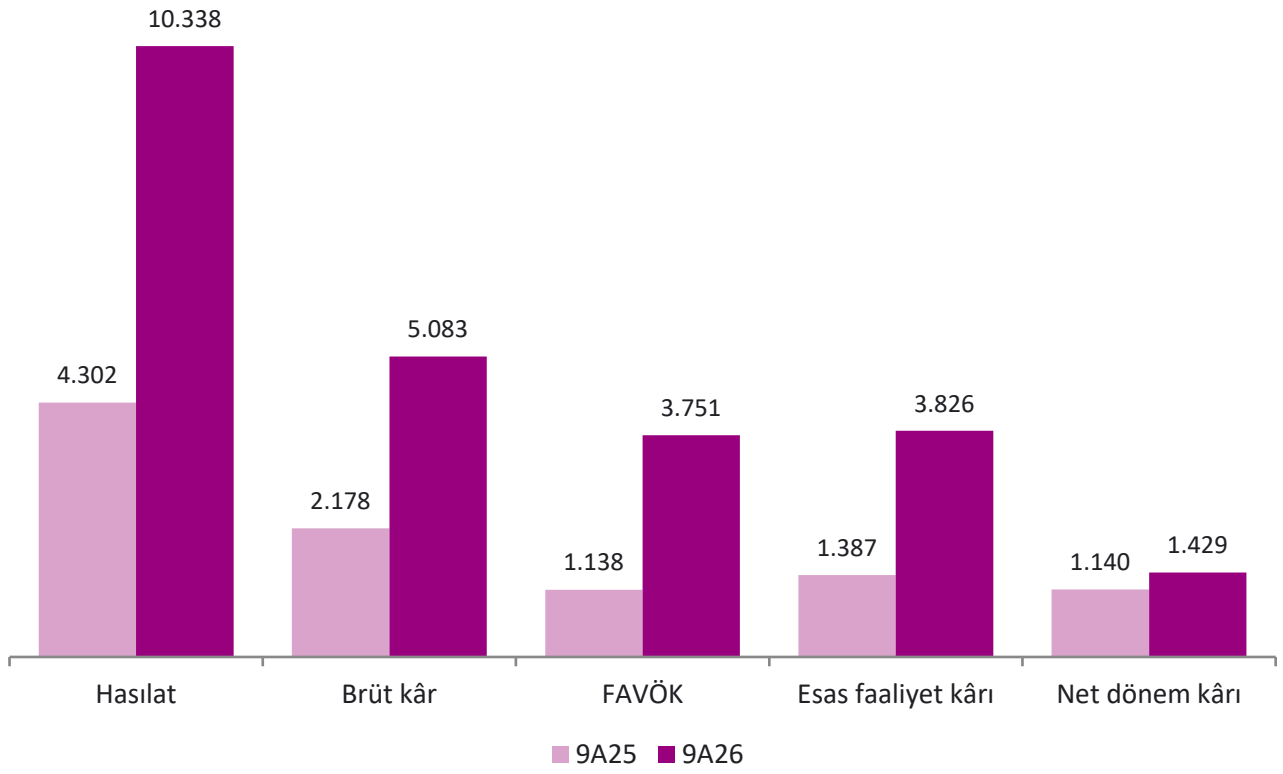
Konsolide (mn TL)	9A26	9A25	Değişim	3Ç26	3Ç25	Değişim
Hasılat	10.337,8	4.302,3	▲ %140,3	5.510,8	850,2	▲ %548,2
Satışların maliyeti (-)	(5.254,5)	(2.124,8)	▲ %147,3	(3.015,6)	(395,3)	▲ %662,8
Brüt kâr	**5.083,2**	**2.177,5**	**▲ %133,4**	**2.495,2**	**454,9**	**▲ %448,5**
Pazarlama ve genel yönetim giderleri (-)	(1.414,2)	(1.080,2)	▲ %30,9	(519,7)	(370,7)	▲ %40,2
Esas faaliyetlerden diğer gelir/gider, net	157,0	289,7	▼ %45,8	10,9	160,9	a.d.
Esas faaliyet karı	**3.826,0**	**1.387,0**	**▲ %175,8**	**1.986,4**	**245,1**	**▲ %710,5**
Finansal gelir/gider, net	(1.827,5)	(2.653,6)	▼ %31,1	(615,9)	(777,4)	▼ %20,8
Net parasal pozisyon kazançları	2.876,9	4.689,2	▼ %38,6	845,3	1.401,0	▼ %39,7
Vergi öncesi kar	**4.925,3**	**3.463,3**	**▲ %42,2**	**2.221,4**	**866,1**	**▲ %156,5**
Vergi gideri (-) (ertelenmiş vergi dahil)	(3.496,7)	(2.323,7)	▲ %50,5	(878,5)	(911,7)	▼ %3,6
Net dönem karı / (zararı)	**1.428,5**	**1.139,6**	**▲ %25,4**	**1.342,9**	**(45,6)**	**a.d.**
Ana ortaklık payları	1.247,8	1.115,9	▲ %11,8	1.131,0	(17,4)	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 kara dahildir.

Kar yapısı esas faaliyetler lehine güçlendi

KONSOLİDE

Konsolide – 9A25 ve 9A26 (mn TL)



- Teslimlerin yoğunlaştığı üçüncü çeyrek tek başına 5.510,8 mn TL hasılat sağladı.
- Brüt kâr marjı %49,2 (9A25: %50,6) ile yüksek seviyesini korudu; faaliyet giderlerinin hasılata oranı %25,1'den %13,7'ye geriledi.
- Nakit dışı net parasal pozisyon kazancının vergi öncesi kârdaki payı %135,4'ten %58,4'e indi.
- 3.450,3 mn TL'si ertelenmiş vergi olan vergi gideri nakit çıkışı yaratmadı; efektif vergi oranı %71,0 oldu.
- Pay başına kazanç 0,3119 TL (9A25: 0,2790 TL).

Genel yönetim giderlerindeki artışta, 24.03.2026'da 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).

Bireysel esas faaliyet karı 5,2 katına çıktı

BİREYSEL

Bireysel (mn TL)	9A26	9A25	Değişim	3Ç26	3Ç25	Değişim
Hasılat	6.669,0	2.852,3	▲ %133,8	3.015,8	748,9	▲ %302,7
Brüt kâr	**2.338,1**	**837,6**	**▲ %179,1**	**671,8**	**307,3**	**▲ %118,6**
Pazarlama ve genel yönetim giderleri (-)	(760,0)	(688,5)	▲ %10,4	(275,7)	(204,5)	▲ %34,8
Esas faaliyet karı	**1.716,1**	**332,0**	**▲ %417,0**	**379,2**	**191,7**	**▲ %97,8**
Finansal gelir/gider, net	(881,3)	(1.254,2)	▼ %29,7	(176,6)	(298,6)	▼ %40,9
Net parasal pozisyon kazançları	2.438,0	3.445,5	▼ %29,2	1.066,7	856,0	▲ %24,6
Vergi öncesi kar	**3.288,7**	**2.564,0**	**▲ %28,3**	**1.264,5**	**746,5**	**▲ %69,4**
Vergi gideri (-) (ertelenmiş vergi dahil)	(2.402,2)	(1.535,0)	▲ %56,5	(549,8)	(495,6)	▲ %11,0
Net dönem kârı	**886,5**	**1.028,9**	**▼ %13,8**	**714,6**	**250,9**	**▲ %184,8**

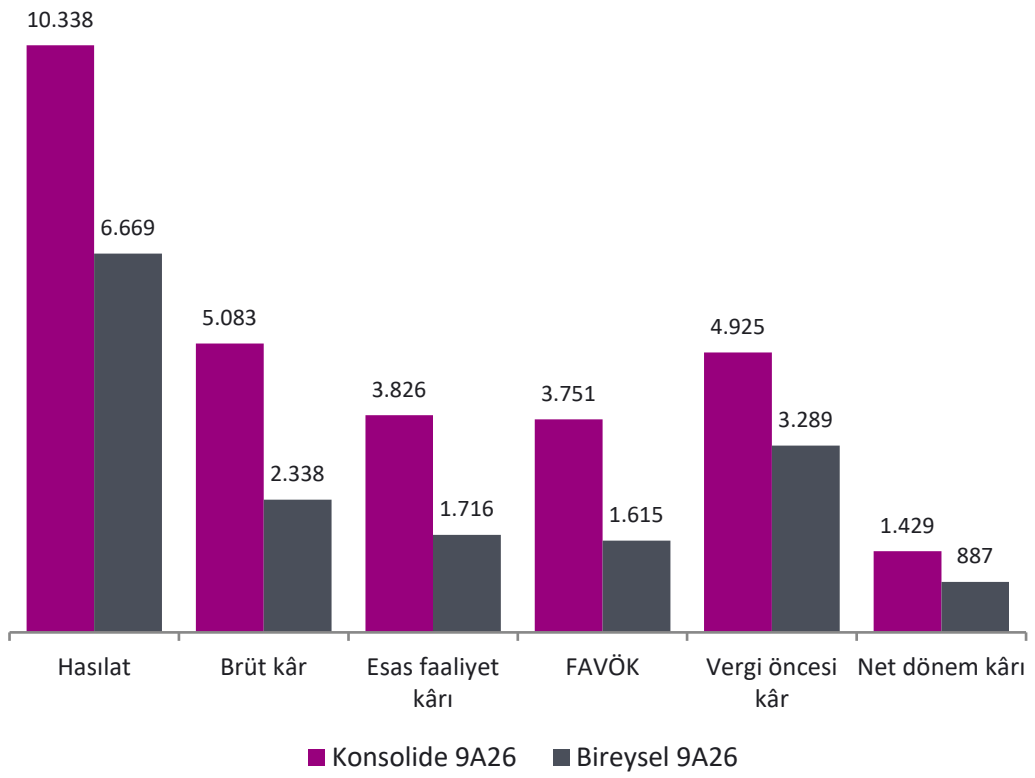
- ✓ Bireysel brüt kâr marjı %29,4'ten %35,1'e yükseldi; faaliyet giderlerindeki artış sınırlı kaldı.
- ✓ Vergi öncesi kâr %28,3 artmasına karşın 2.355,8 mn TL ertelenmiş vergi gideri ve parasal kazançtaki baz etkisiyle net dönem kârı 886,5 mn TL oldu.

Bağlı ortaklıklar bireysel tablolarda maliyet bedeliyle izlendiğinden Kızılbük GYO sonuçları bireysel kara yansımamaktadır (Dipnot 1).

Konsolide ve bireysel sonuçlar yan yana

KONSOLİDE | BİREYSEL

9A26 – konsolide ve bireysel (mn TL)



mn TL	Konsolide 9A26	Değişim	Bireysel 9A26	Değişim	Fark (K – B)
Hasılat	10.337,8	▲ %140,3	6.669,0	▲ %133,8	3.668,8
Brüt kar	5.083,2	▲ %133,4	2.338,1	▲ %179,1	2.745,1
Esas faaliyet karı	3.826,0	▲ %175,8	1.716,1	▲ %417,0	2.109,9
FAVÖK	3.751,3	▲ %229,8	1.614,6	▲ %840,8	2.136,7
Vergi öncesi kar	4.925,3	▲ %42,2	3.288,7	▲ %28,3	1.636,6
Net dönem karı	1.428,5	▲ %25,4	886,5	▼ %13,8	542,0

- Aradaki fark, tam konsolide edilen bağlı ortaklıklardan (başta Kızılbük GYO) kaynaklanır.
- Bireysel net kar, ertelenmiş vergi gideri ve parasal kazançtaki baz etkisiyle %13,8 geriledi; konsolide net kar %25,4 arttı.

Değişim: 9A25'e göre reel değişim. Fark (K – B): konsolide tutar eksi bireysel tutar; konsolidasyon eliminasyonlarını içerir.

FAVÖK marjı konsolide %36,3, bireysel %24,2

KONSOLİDE | BİREYSEL

mn TL	Konsolide 9A26	Konsolide 9A25	Değişim	Bireysel 9A26	Bireysel 9A25	Değişim
Hasılat	10.337,8	4.302,3	▲ %140,3	6.669,0	2.852,3	▲ %133,8
Satışların maliyeti (-)	(5.254,5)	(2.124,8)	▲ %147,3	(4.330,9)	(2.014,7)	▲ %115,0
Brüt kar	**5.083,2**	**2.177,5**	**▲ %133,4**	**2.338,1**	**837,6**	**▲ %179,1**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(609,5)	(505,1)	▲ %20,7	(224,8)	(229,5)	▼ %2,0
Genel yönetim giderleri (-)	(804,7)	(575,1)	▲ %39,9	(535,2)	(459,0)	▲ %16,6
Çekirdek faaliyet karı (FVÖK)	**3.669,0**	**1.097,3**	**▲ %234,4**	**1.578,1**	**149,1**	**▲ %958,5**
Amortisman ve itfa giderleri (+)	82,3	40,3	▲ %104,2	36,5	22,5	▲ %62,0
FAVÖK	**3.751,3**	**1.137,6**	**▲ %229,8**	**1.614,6**	**171,6**	**▲ %840,8**
FAVÖK marjı	**%36,3**	**%26,4**	**▲ 9,8 puan**	**%24,2**	**%6,0**	**▲ 18,2 puan**

- Üçüncü çeyrekteki 1.975,5 mn TL'lik konsolide çekirdek faaliyet kârı, dokuz aylık toplamın %53,8'ini oluşturdu.
- Konsolide FAVÖK'ün finansal giderleri karşılama oranı 0,41x'ten 2,00x'e yükseldi.

Hariç tutulanlar: esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler, yatırım faaliyetleri, özkaynak yöntemi payları, finansal gelir/giderler, net parasal pozisyon kazançları ve vergi. Diğer gelir/giderler dahil genişletilmiş FAVÖK: konsolide 3.908,3 mn TL (marj %37,8), bireysel 1.752,6 mn TL (marj %26,3).

Varlıkların %92,7'si gayrimenkul niteliğinde

KONSOLİDE | BİREYSEL

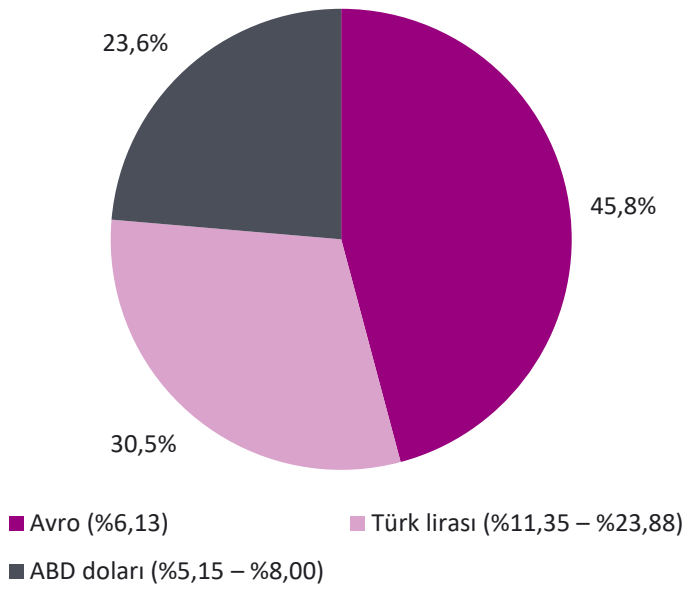
mn TL	Konsolide 30.09.26	Konsolide 31.12.25	Değişim	Bireysel 30.09.26	Bireysel 31.12.25	Değişim
Nakit ve finansal yatırımlar	289,1	243,4	▲ %18,8	152,2	174,1	▼ %12,6
Ticari alacaklar (KV)	4.490,8	1.852,3	▲ %142,4	2.791,1	974,4	▲ %186,4
Stoklar (KV + UV)	35.693,6	33.810,9	▲ %5,6	29.537,1	28.928,4	▲ %2,1
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	69.680,6	68.961,0	▲ %1,0	33.833,7	33.833,7	–
Toplam varlıklar	**113.637,1**	**110.059,1**	**▲ %3,3**	**80.598,0**	**79.492,6**	**▲ %1,4**
Finansal borçlar	9.999,8	10.864,9	▼ %8,0	5.185,8	7.144,1	▼ %27,4
Ertelenmiş gelirler (müşteri avansları)	4.301,2	4.496,5	▼ %4,3	3.040,0	3.467,5	▼ %12,3
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20.026,3	16.565,1	▲ %20,9	9.958,8	7.600,5	▲ %31,0
Toplam özkaynaklar	**75.378,8**	**74.125,2**	**▲ %1,7**	**59.548,2**	**58.655,7**	**▲ %1,5**

- ✓ Konsolide ticari alacaklar, teslimlerle senede bağlanan satış bedelleri nedeniyle 4.490,8 mn TL'ye yükseldi; 1.844,3 mn TL'si ilişkili taraflardan alacaktır (Dipnot 9).
- ✓ Konsolide yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki 719,7 mn TL'lik artışın tamamı Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'ne yapılan ilavelerdir; ara dönemde değerleme yapılmamıştır (Dipnot 5).

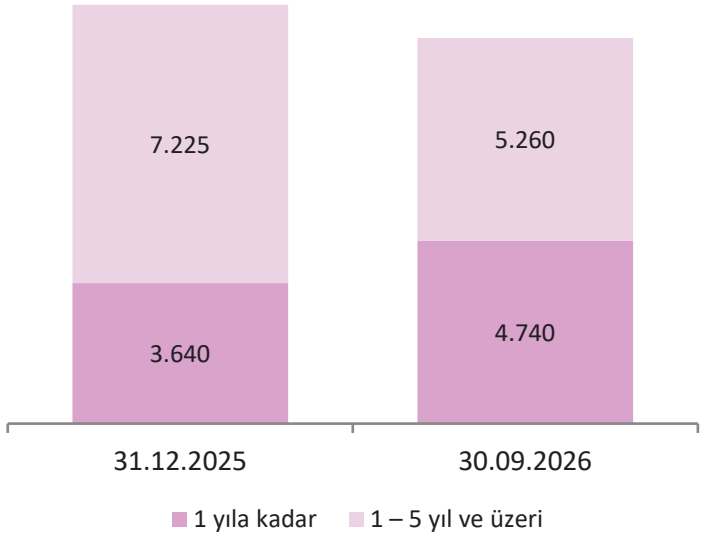
31.12.2025 tutarları bağımsız denetimden geçmiş olup 30.09.2026 satın alma gücüyle yeniden ifade edilmiştir. Yükümlülük kalemlerinde ▲/▼ yön bilgisidir. Ana ortaklığa ait konsolide özkaynaklar 65.775,8 mn TL'dir (Dipnot 7).

Finansal borç azaldı, kur riski geriledi

Konsolide borç – para birimi



Konsolide borç – vade (mn TL)



KONSOLİDE | **BİREYSEL**

KONSOLİDE BORÇ

9.999,8

mn TL · ▼ %8,0

KONSOLİDE

BİREYSEL BORÇ

5.185,8

mn TL · ▼ %27,4

BİREYSEL

- Bireysel borç, dönem içindeki 1.514,5 mn TL kredi anapara geri ödemesiyle azaldı.
- Kısa vadeli payın %47,4'e yükselmesi kredilerin vadesine yaklaşmasından kaynaklanır.
- Türev araç kullanılmamakta; kur riski döviz bazlı fiyatlanan gayrimenkullerle doğal olarak dengelenmektedir.

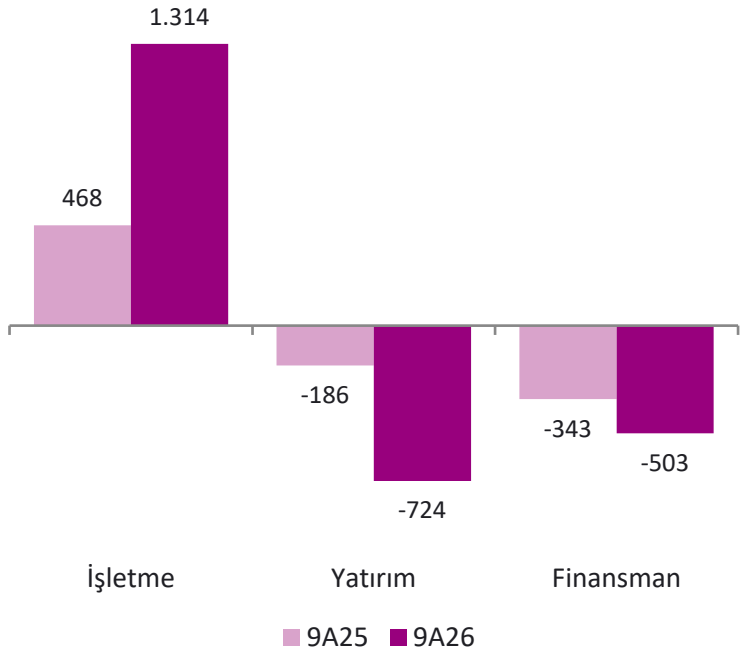
Konsolide net yabancı para pozisyonu: (8.143,2) mn TL'den (4.990,3) mn TL'ye iyileşti. %10'luk kur değişiminin kâr/zarar etkisi 814,3 mn TL'den 499,0 mn TL'ye geriledi (Dipnot 10).

Faiz oranı aralıkları 30.09.2026 itibarıyla Dipnot 3'te açıklanan değerlerdir; ileriye dönük gösterge niteliği taşımaz. Para birimi ve vade dağılımı konsolide bazdadır.

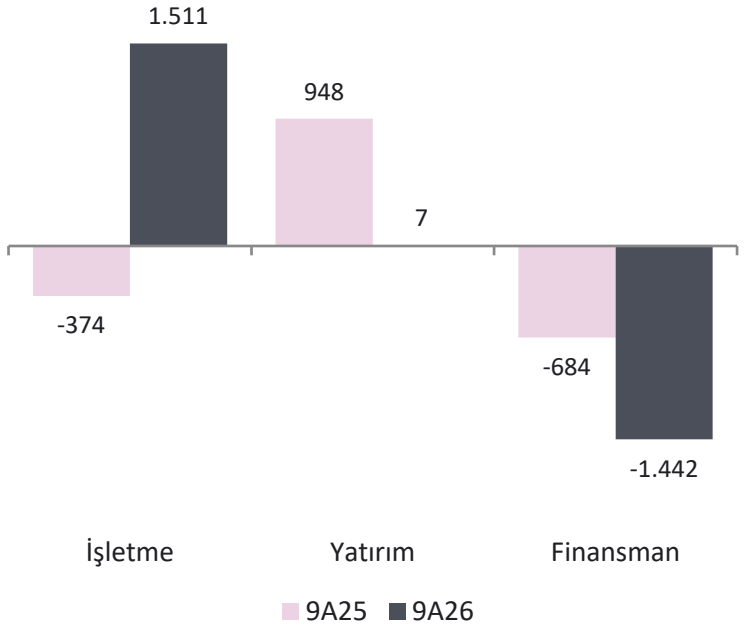
İşletme faaliyetleri güçlü nakit yarattı

KONSOLİDE | BİREYSEL

Konsolide nakit akışları (mn TL)



Bireysel nakit akışları (mn TL)



KONSOLİDE İŞLETME NAKİT AKIŞI

1.313,8 mn TL

Geçen yılın yaklaşık 2,8 katı

BİREYSEL İŞLETME NAKİT AKIŞI

1.511,1 mn TL

9A25: (373,6) mn TL

DÖNEM SONU NAKİT VE BENZERLERİ

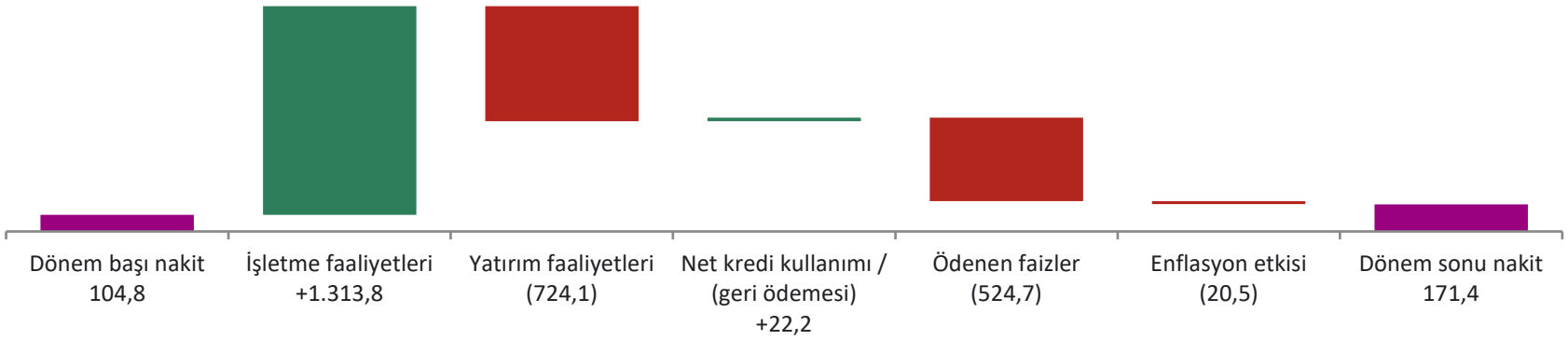
171,4 mn TL

Konsolide · bireysel: 151,4 mn TL

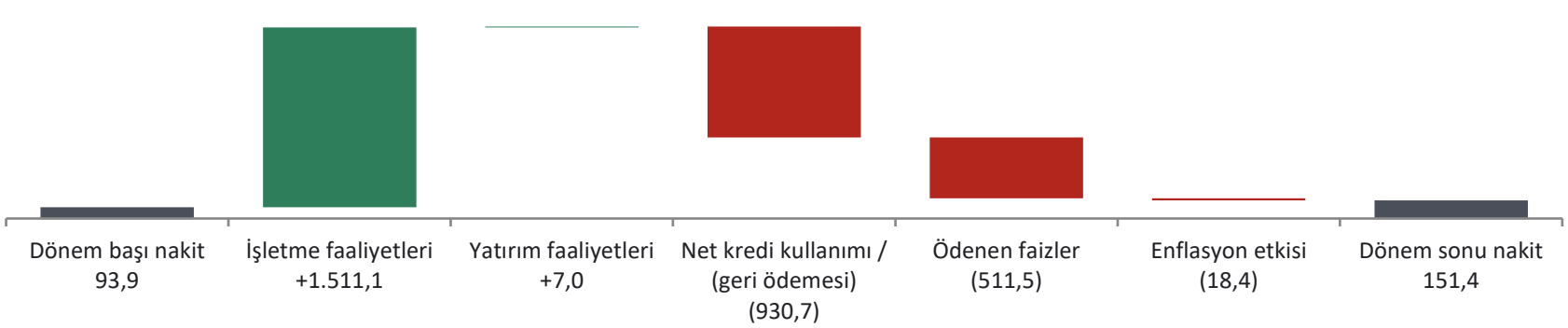
Kredi anapara ve faiz ödemeleri işletme nakdiyle karşılandı. Ödenen faizler konsolide bazda %67,8 azalarak 524,7 mn TL, bireysel bazda %35,4 azalarak 511,5 mn TL oldu. Konsolide yatırım faaliyetlerinde 719,7 mn TL Kızılbük projesine yönlendirildi.

Dönem başından sonuna nakit köprüsü (9A26)

Konsolide – nakit ve nakit benzerleri (mn TL)



Bireysel – nakit ve nakit benzerleri (mn TL)



KONSOLİDE

104,8 → 171,4 mn TL

- İşletme nakdi (1.313,8) yatırımları ve ödenen faizleri karşıladı.
- Yatırım çıkışının 719,7 mn TL'si Kızılbük projesine yönlendirildi.

BİREYSEL

93,9 → 151,4 mn TL

- İşletme nakdi 1.511,1 mn TL (9A25: (373,6) mn TL).
- 1.514,5 mn TL kredi anapara geri ödemesi yapıldı; yeni kullanım 583,8 mn TL.

Yeşil: nakit girişi, kırmızı: nakit çıkışı; magenta/gri: dönem başı ve dönem sonu. Tutarlar TMS 29 kapsamında 30.09.2026 satın alma gücüyle ifade edilmiştir; enflasyon etkisi nakit üzerindeki parasal kayıptır.

Borçluluk yasal sınırın oldukça altında

Rasyo	Konsolide 30.09.26	Konsolide 31.12.25	Yön	Bireysel 30.09.26	Bireysel 31.12.25	Yön
Cari oran	2,36x	2,41x	▼ 0,06x	2,57x	2,60x	▼ 0,03x
Likidite oranı (stok ve peşin ödenmiş giderler 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
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**

KONSOLİDE | BİREYSEL

SPK BORÇLANMA SINIRI — BİREYSEL

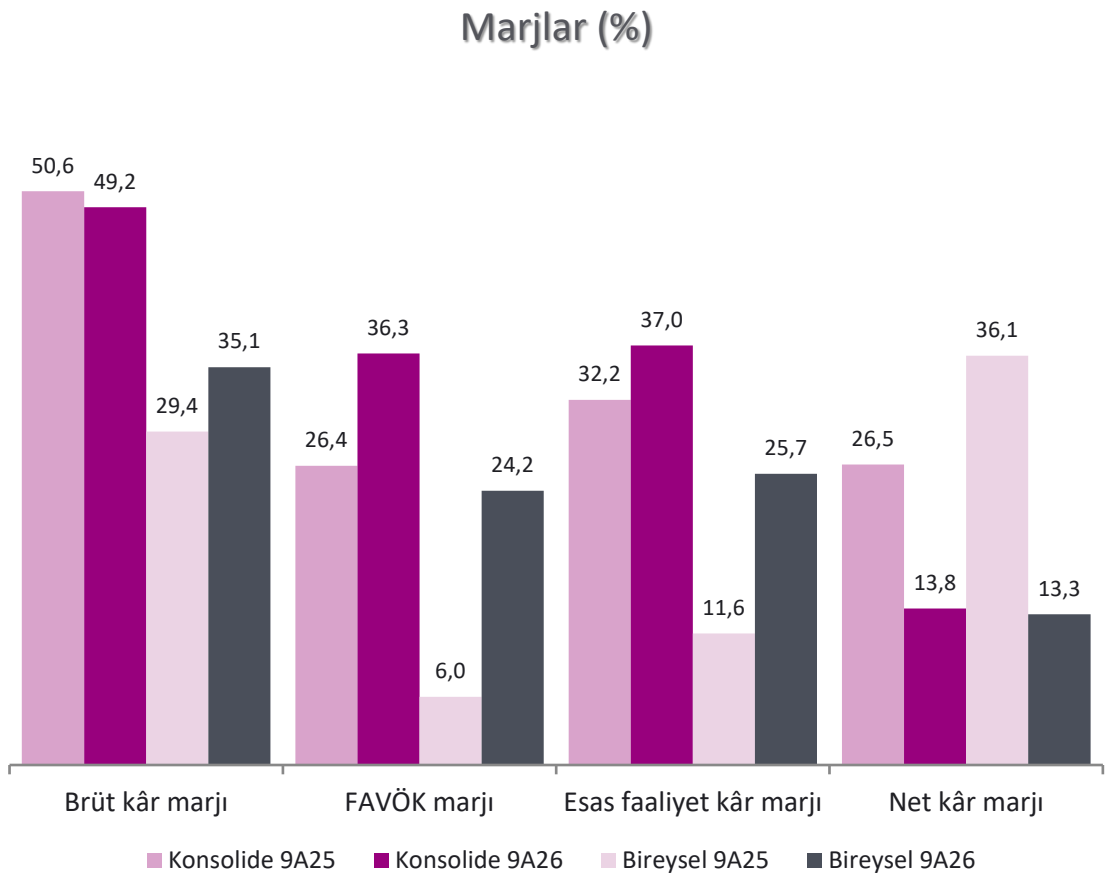
%103,39

Yasal üst sınır %500 · 31.12.2025: %131,67

- Konsolide cari oran 2,36x; ticari alacaklardaki artışla likidite oranı 0,43x'ten 0,65x'e yükseldi.
- Faiz yükü taşıyan finansal borçların konsolide aktif toplamına oranı %8,8'dir.

Net borç: finansal borçlar – nakit ve nakit benzerleri – finansal yatırımlar. FAVÖK yıllıklandırılırken ×4/3 uygulanmıştır. Borçluluk rasyolarında ▼ yönü risk açısından olumludur.
SPK borçlanma sınırı gayrinakdi krediler dahil, bireysel tablolar üzerinden hesaplanır.

Faaliyet marjı iyileşti, net marjı vergi sınırladı



KONSOLİDE | BİREYSEL

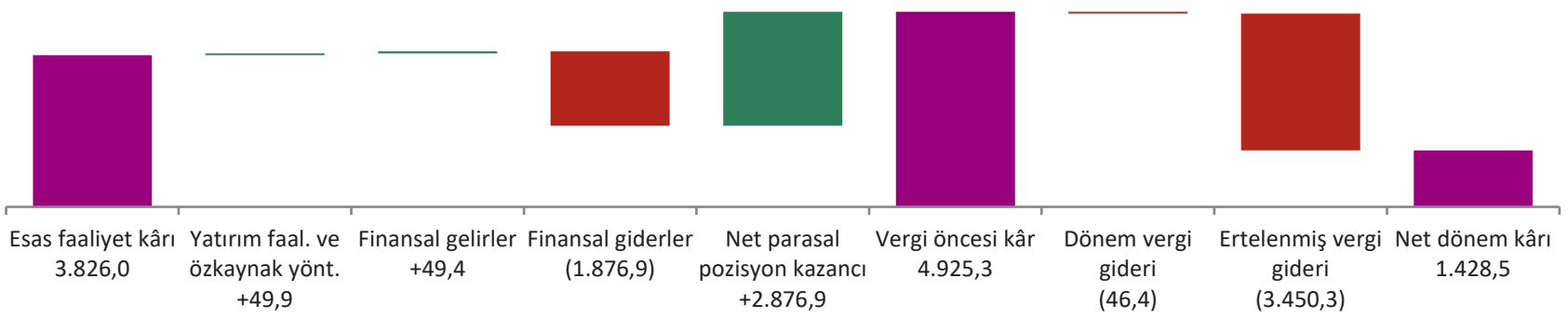
Rasyo	Konsolide 9A26	Konsolide 9A25	Konsolide 3Ç26	Bireysel 9A26	Bireysel 9A25
Brüt kar marjı	%49,2	%50,6	%45,3	%35,1	%29,4
FAVÖK marjı	%36,3	%26,4	–	%24,2	%6,0
Esas faaliyet kar marjı	%37,0	%32,2	%36,0	%25,7	%11,6
Net kar marjı	%13,8	%26,5	%24,4	%13,3	%36,1
Efektif vergi oranı	%71,0	%67,1	%39,5	%73,0	%59,9
Net parasal kazanç / vergi öncesi kâr	%58,4	%135,4	%38,1	%74,1	%134,4
Özkaynak karlılığı (yıllıklandırılmış)	%2,6	–	–	%2,0	–

Net kar marjı, nakit dışı parasal kazancın azalması ve ertelenmiş vergi giderinin artmasıyla konsolide %13,8 oldu; üçüncü çeyrekte %24,4'e yükseldi.

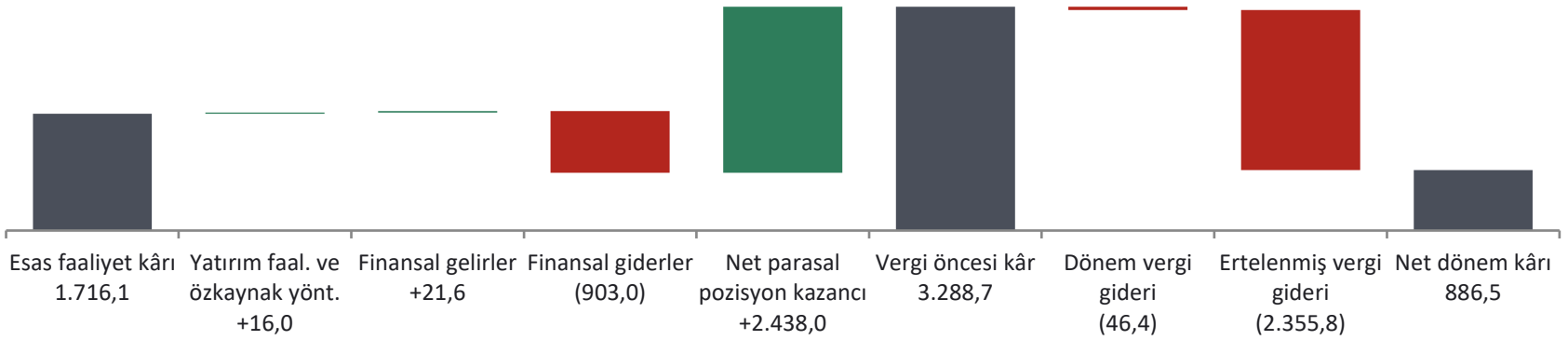
Yıllıklandırılmış özkaynak karlılığının sınırlı seviyesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin ara dönemde yeniden değerlenmemesi ve stokların maliyet esaslı izlenmesinden kaynaklanmaktadır.

Esas faaliyet karından net kara köprü (9A26)

Konsolide – 9A26 (mn TL)



Bireysel – 9A26 (mn TL)



KONSOLİDE

3.826,0 → 1.428,5 mn TL

- Parasal kazanç (2.876,9) finansal giderleri (1.876,9) aştı; vergi öncesi kârdaki payı %58,4.
- Vergi giderinin 3.450,3 mn TL'si ertelenmiş vergi; nakit çıkışı yaratmaz.

BİREYSEL

1.716,1 → 886,5 mn TL

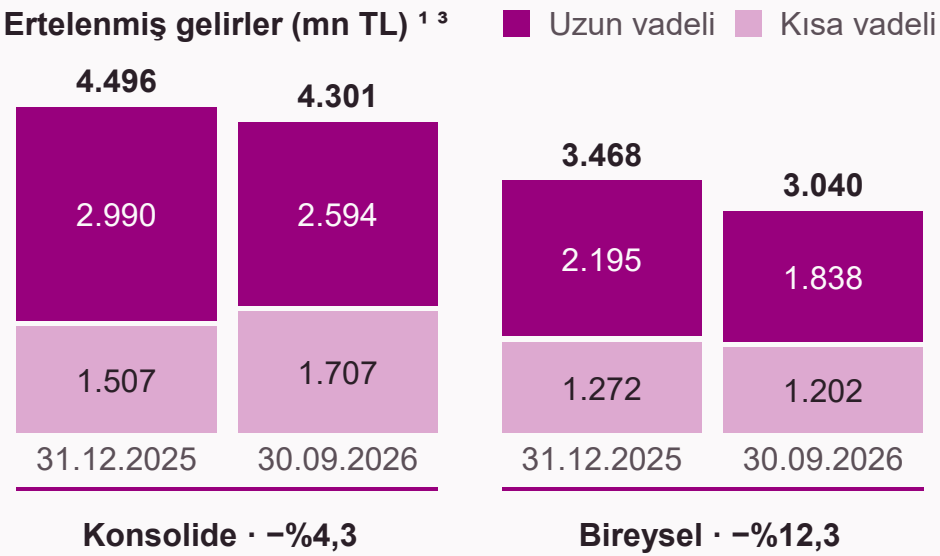
- Parasal kazancın vergi öncesi kârdaki payı %74,1.
- 2.355,8 mn TL ertelenmiş vergi gideri; efektif vergi oranı %73,0.

Yeşil: artış, kırmızı: azalış; magenta/gri: toplam ve ara toplam. Konsolide net dönem kârının 1.247,8 mn TL'si ana ortaklık, 180,7 mn TL'si kontrol gücü olmayan paylara aittir.
Net parasal pozisyon kazancı nakit dışıdır (Dipnot 11).

Ertelenmiş Gelirler ve Backlog Gelir Görünümü

9 ayda 10,3 milyar TL hasılat kaydedilirken konsolide ertelenmiş gelir bakiyesi 4,3 milyar TL düzeyinde korundu; bakiyenin yaklaşık %40'ı kısa vadeli.

Ertelenmiş gelirler (mn TL) [1] [3]



4.301 mn TL
Konsolide ertelenmiş gelirler [1]
31.12.2025: 4.496 mn TL (−%4,3)

10.338 mn TL
9A 2026 konsolide hasılat
9A 2025: 4.302 mn TL (+%140,3)

2,35x
Dönüşüm hızı, konsolide [2]
Yıllık 3,13x · Bireysel 2,05x

~3,7 ay
Gelir görünürlüğü, konsolide [2]
Bireysel ~4,1 ay

[1] Ertelenmiş gelirler, inşaatı devam eden projelerde senede bağlanmış satış bedellerinin bilanço tarihine kadar tahsil edilen kısmıdır; hasılat teslimde kaydedilir (TFRS 15).
Bakiye yalnızca tahsil edilen tutarları içerdiğinden, sözleşmeye bağlanmış toplam satış tutarının daha yüksek olduğu değerlendirilmektedir.

[2] Dönüşüm hızı = 9 aylık hasılat / ortalama ertelenmiş gelir (dönem başı ve sonu ortalaması). Gelir görünürlüğü = dönem sonu bakiye / 9 aylık hasılat × 9 ay.
Yönetsel göstergelerdir; mevcut teslim temposuna dayanır, taahhüt niteliği taşımaz.

[3] Kısa vadeli: bilanço sınıflandırmasına göre 12 ay içinde hasılata dönüşecek kısım.
Konsolide bakiyenin 2.304 mn TL'si ilişkili olmayan taraflardan (31.12.2025: 1.936 mn TL), 1.997 mn TL'si ilişkili taraflardan (31.12.2025: 2.560 mn TL) alınan avanslardır.

[4] Tüm tutarlar TMS 29 uyarınca 30.09.2026 satın alma gücüyle ifade edilmiştir; değişimler reeldir.

Kaynak: Sinpaş GYO 30.09.2026 bireysel ve konsolide finansal raporları (sınırlı denetimden geçmemiştir).

Genel değerlendirme

KONSOLİDE | BİREYSEL

1 BÜYÜME

Teslimlerle desteklenen hasılat

Konsolide hasılat ▲ %140,3
bireysel hasılat ▲ %133,8

İlk dokuz ayda **297 ünite** teslim edildi.

2 KARLILIK

Artan faaliyet verimliliği

Konsolide FAVÖK marjı %36,3
bireysel %24,2

Kâr yapısı esas faaliyetler lehine güçlendi.

3 BİLANÇO

Azalan borç ve kur riski

Finansal borç
konsolide ▼ %8,0
bireysel ▼ %27,4

SPK borçlanma sınırı %103,39 (üst sınır %500).

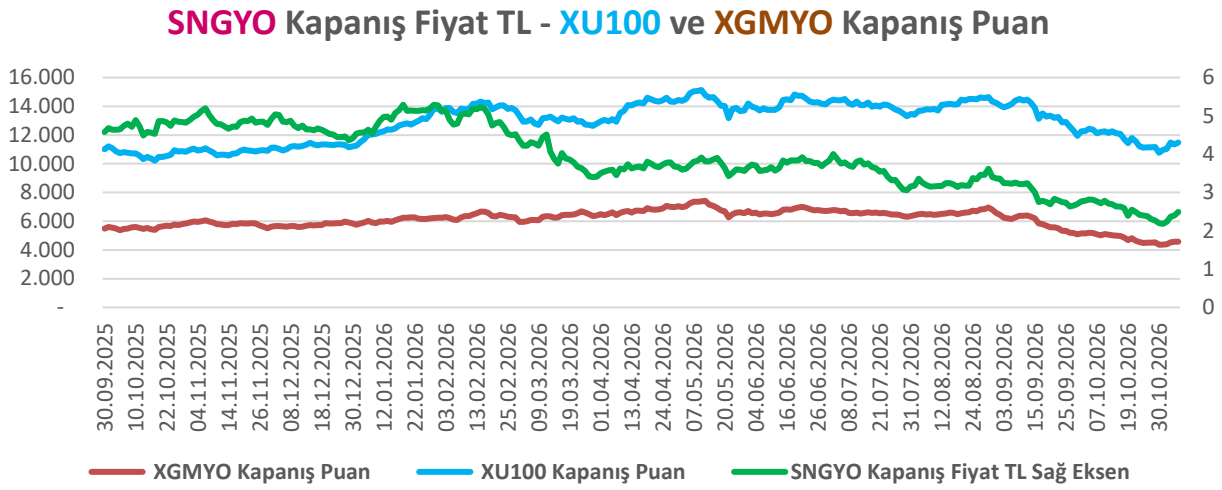
4 PORTFÖY

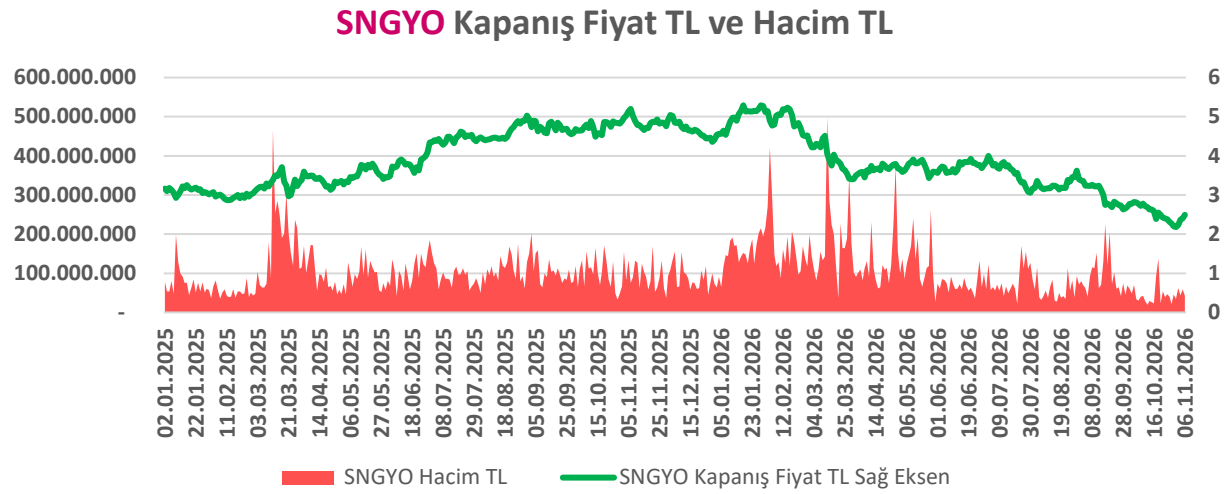
95,1 milyar TL portföy değeri

31.12.2025'e göre ▲ %3,4
pay başına 23,79 TL.

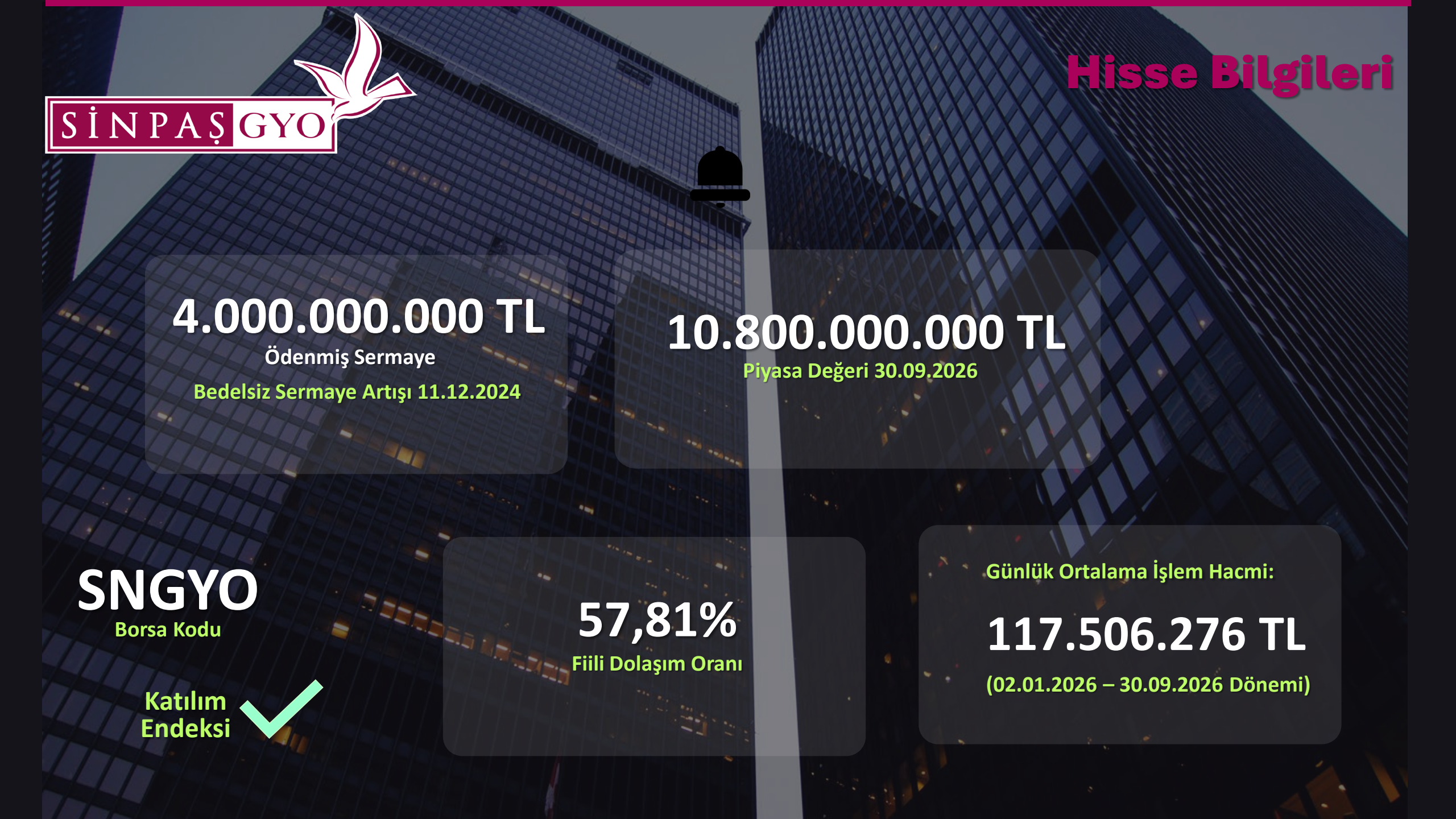
LTV bireysel %7,5
pay oranında %8,7.

SNGYO Hisse Performansı





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)


SİNPAŞ GYO
Hisse Bilgileri
4.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye
Bedelsiz Sermaye Artışı 11.12.2024
10.800.000.000 TL
Piyasa Değeri 30.09.2026
SNGYO
Borsa Kodu
57,81%
Fiili Dolaşım Oranı
Günlük Ortalama İşlem Hacmi:
117.506.276 TL
(02.01.2026 – 30.09.2026 Dönemi)
Katılım Endeksi

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sera Gazı Emisyonlarının Ölçümü

Çevresel etkimizi daha etkin yönetmek amacıyla, **2025 yılı Kapsam 1, Kapsam 2 ve 3 emisyonlarımızı**

küresel karbon ayak izi hesaplama ve raporlama standardı olan **Greenhouse Gas (GHG) Protokolü'ne** uygun şekilde hesapladık.

Sera Gazı Envanter Raporları | Sinpaş GYO & Greenhouse Gas Inventory Reports | Sinpaş GYO

ESG – ÇSY Mevcut Durum Analizi ve Önceliklendirme Matrisi

Mevcut sürdürülebilirlik performansımızı değerlendirmek, sürdürülebilirlik önceliklerimizi ve geleceğe yönelik stratejik adımlarımızı belirlemek amacıyla, ÇSY mevcut durum analizi çalışmamızı gerçekleştirdik.

Sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirlerken Paydaş Katılımı çalışması gerçekleştirerek iç ve dış paydaşlarımızdan görüş aldık. Mevcut durum analizi çalışmamız sonrasında, Birleşmiş Milletler (BM)

Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA) ile uyumlu olarak sürdürülebilirlik hedeflerimizi belirlemeye devam ediyoruz.

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sürdürülebilirlik stratejimizi ve performansımızı yatırımcılarımıza ve diğer tüm paydaşlarımıza her yıl şeffaf bir şekilde beyan etmeyi planlıyoruz.

Borsa İstanbul (BİST) Sürdürülebilirlik Endeksi

London Stock Exchange Group (LSEG) platformu üzerinden 2025 yılına ilişkin ESG/ÇSY beyanlarımızı gerçekleştirmeyi ve **Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'ne** dahil olmayı hedefliyoruz.

Karbon Saydamlık Projesi - Carbon Disclosure Project (CDP)

2025 yılında **Karbon Saydamlık Projesi (CDP)** platformu üzerinden **İklim Değişikliği** ve **Su** performansımızı beyan ettik. **2025 =** CDP | Sinpaş GYO

Kurumsal Sürdürülebilirlik Raporlama – TSRS & GRI

Sürdürülebilirlik performansımızı ve stratejimizi yatırımcılarımıza ve tüm paydaşlarımıza şeffaf bir şekilde sunmak amacıyla, **2025** yılında da Sinpaş GYO Sürdürülebilirlik Raporu'nu **Küresel Raporlama Girişimi (GRI)** ve **Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na (TSRS)** uygun olarak yayımlandık.

2025 yılı sürdürülebilirlik raporlarımız için bakınız:

TSRS Uyumlu Sürdürülebilirlik Raporları | Sinpaş GYO & TSRS Aligned Sustainability Reports | Sinpaş GYO

Sinpaş GYO Sürdürülebilirlik Raporu GRI İçerik Endeksli | Sinpaş GYO & GRI Content-Indexed Sustainability Report | Sinpaş GYO

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