

SİNPAŞ GYO

12A.2025
YATIRIMCI SUNUMU

4. Çeyrek 2025 *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

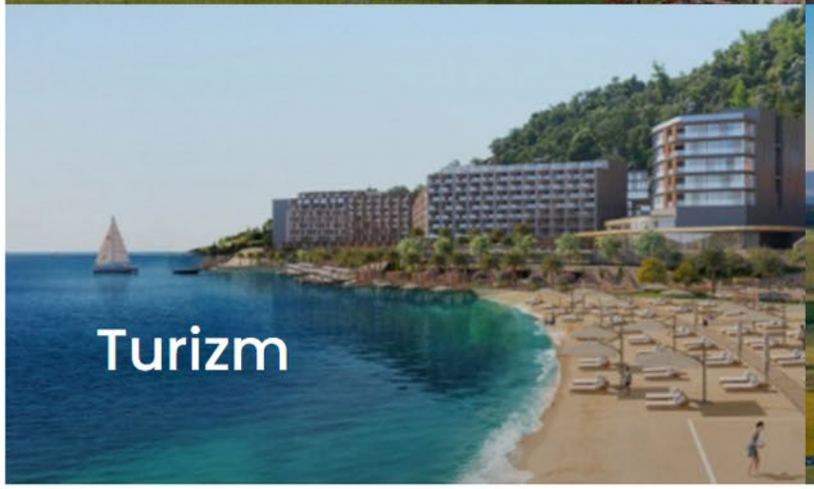
SİNPAŞ GYO

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

Sayılarla SİNPAŞ GYO

88.530.819.234 TL
Toplam Varlıklar
Konsolide

1.529.603 m²
Toplam Arsa Alanı

3.661.772 m²
Toplam İnşaat Alanı

2.453.624 m²
Toplam Satılabilir Alan

59.625.863.213 TL
Toplam Özkaynaklar

280+ Çalışan
Deneyimli Uzman Kadro
Güçlü Yönetim

4 İlde
19.508 Adet
Konut – Ticari – Depo

***31.12.2025** tarihli konsolide finansal raporlara ait verilerdir.*

Sinpaş GYO A. Ş. Ortaklık Yapısı

	TL	%	Adet	%
Avni Çelik	Sermaye Payı TL 1.309.800.566,17	%32,75	Oy Hakkı Adet 1.309.800.566,17	%32,75
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	Sermaye Payı TL 398.375.135,86	%9,96	Oy Hakkı Adet 398.375.135,86	%9,96
Diğer	Sermaye Payı TL 2.291.824.297,97	%57,29	Oy Hakkı Adet 2.291.824.297,97	%57,29
Toplam*	Sermaye TL 4.000.000.000	%100	Oy Hakkı Adet 4.000.000.000	%100

31.12.2025 tarihi itibarıyla.

Şirketimizin **4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı*** içerisindeki **1.500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin,** *tamamı olağanüstü yedeklerden* karşılanmak üzere beheri **1 TL nominal değerde 2.500.000.000 adet** pay karşılığı **2.500.000.000 TL artırılmak** sureti ile **4.000.000.000 TL'ye çıkarılmasına** ve Esas Sözleşmemizin **"Sermaye ve Paylar"** başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile Sermaye Piyasası Kuruluna yapmış olduğu başvurusu, Kurul tarafından **28.11.2024 tarih** ve **2024/54** sayılı SPK bülteninde yayımlanarak onaylanmış olduğundan bedelsiz sermaye artırımı ile ilgili hak kullanım süreci **11.12.2024** tarihinde tamamlanmıştır. Esas sözleşmemizin **"Sermaye ve Paylar"** başlıklı **8 no.lu maddesinin tadili** 23.12.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.
23.12.2024 tarihli ve **11234** sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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

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

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

31.12.2025 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 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

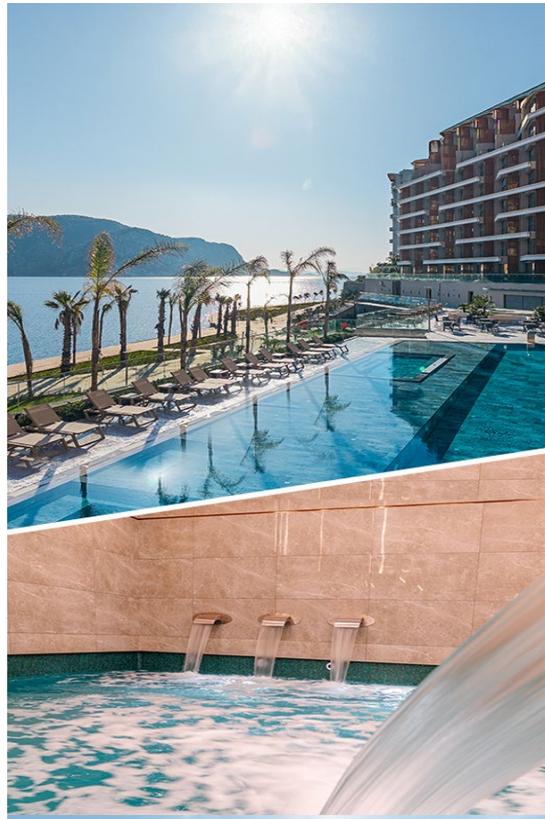
SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT Etaplar	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Devremülk Bağımsız Bölüm Sayısı Adet	Toplam Devre Sayısı Adet
1. Etap 5 Yıldızlı Otel, Termal SPA, Aquapark & Macera Parkı, alışveriş ve ticari alanlar	130.118	555	26.640
2. Etap	97.444,84	692	35.984
3. Etap - 10 Odalı Apart Otel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

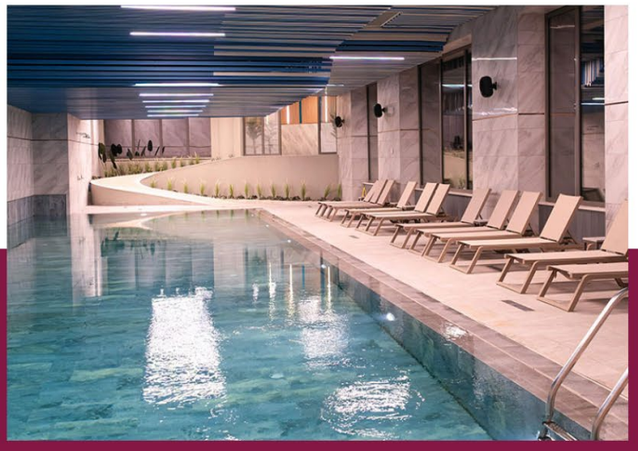
Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Ön Satış Performansı

SİNPAŞ KIZILBÜK THERMAL WELLNESS RESORT PROJESİ		
Dönem	**Satılan / Sözleşme Adedi**	**KDV Hariç Satış Cirosu (TL)**
01.06.2025 – 30.06.2025	**329** adet devremülk satış sözleşmesi	351.308.903 KAP
01.07.2025 – 31.07.2025	**248** adet devremülk satış sözleşmesi	293.539.332 KAP
01.08.2025 – 31.08.2025	**276** adet devremülk satış sözleşmesi	345.008.862 KAP
01.09.2025 – 30.09.2025	**253** adet devremülk satış sözleşmesi	313.533.635 KAP
01.10.2025 – 31.10.2025	**148** adet devremülk satış sözleşmesi	149.914.205 KAP
01.11.2025 – 30.11.2025	**152** adet devremülk satış sözleşmesi	139.331.946 KAP
01.12.2025 – 31.12.2025	**369** adet devremülk satış sözleşmesi	292.577.936 KAP
01.01.2026 – 31.01.2026	**194** adet devremülk satış sözleşmesi	183.022.734 KAP
01.02.2026 – 28.02.2026	**261** adet devremülk satış sözleşmesi	254.861.012 KAP
01.03.2026 – 31.03.2026	**313** adet devremülk satış sözleşmesi	265.704.003 KAP
01.04.2026 – 30.04.2026	**315** adet devremülk satış sözleşmesi	336.526.834 KAP
Ön satışların başladığı tarihten 01.01.2026'ya kadar	**31.574 adet devre mülk** satış sözleşmesi	**9.711.767.040 TL**
Ön satışların başladığı tarihten 01.04.2026'ya kadar	**32.186 adet devre mülk** satış sözleşmesi	**10.294.499.460 TL**
Ön satışların başladığı tarihten 01.05.2026'ya kadar TOPLAM	**32.347 adet devre mülk** satış sözleşmesi	**10.547.855.217 TL**









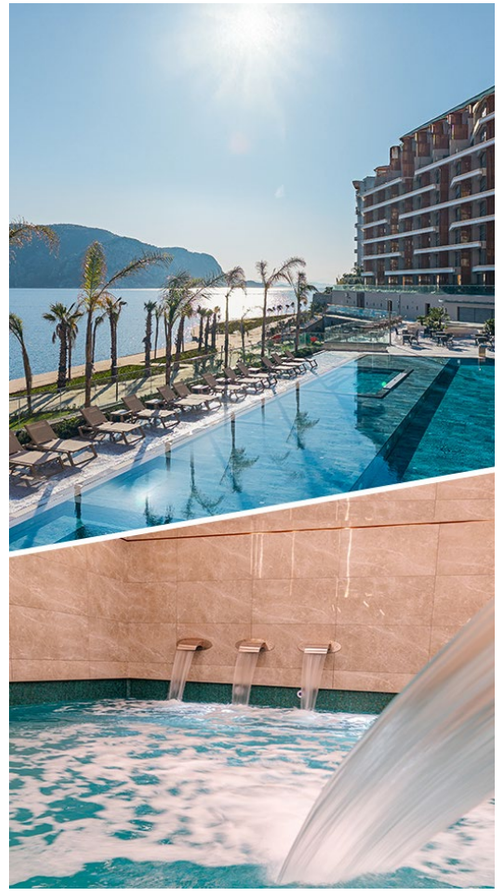


Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Özet Finansal Tabloları

KIZILBÜK GYO A.Ş.	31.12.2025 Konsolide	31.12.2024 Konsolide	31.12.2025 Solo	31.12.2024 Solo
Dönen Varlıklar	6.246.513.625	5.724.748.437	6.322.611.139	5.893.756.191
Duran Varlıklar	28.658.839.704	24.119.692.116	29.154.424.912	24.639.469.566
Toplam Varlıklar	34.905.353.329	29.844.440.553	35.477.036.051	30.533.225.757
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	3.399.153.824	1.898.913.403	3.182.494.093	1.863.171.672
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	9.574.322.746	6.863.782.430	9.532.464.017	6.843.853.654
Toplam Finansal Borçlanmalar	3.735.084.740	1.621.269.001		
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	7.211.072.833	5.989.748.447	7.210.893.371	5.988.896.692
Özkaynaklar	21.931.876.759	21.081.744.720	22.762.077.941	21.826.200.431
Toplam Kaynaklar	34.905.353.329	29.844.440.553	35.477.036.051	30.533.225.757
Net Dönem Karı	853.378.320	9.521.063.340	936.387.684	9.527.042.147
KIZILBÜK GYO A.Ş.	**1 Ocak - 31.12.2025 Konsolide**	**1 Ocak - 31.12.2024 Konsolide**	**1 Ocak - 31.12.2025 Solo**	**1 Ocak - 31.12.2024 Solo**
Hasılat	1.934.182.962	12.900.039.695	1.817.473.803	8.996.007.829
Brüt Kar	1.541.157.536	4.284.874.401	1.424.385.225	4.232.112.343
Esas Faaliyet Karı	3.790.498.870	11.702.649.750	3.892.592.490	11.732.079.926

KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.







KIZILBÜK GYO
KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GYO KÖK DEĞERLERİ



İlkler
Yenilikçi
Projeler

Yüksek
Kalite
Standartları

Modern
Yaşam

Çevreye
Duyarlı

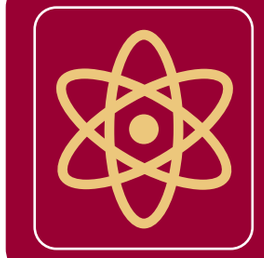
Büyük
Projeler

SİNPAŞ 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.

Mevcut Perspektif

52 Yıllık tecrübe ile konut sektörüne yön veren projelerimize ilgi ve talep her geçen gün artıyor.

Toplam müşteri kitlesi ve yeni müşterilerimizde artış sürüyor.

Portföyümüzdeki varlıkların nitelikli ve istikrarlı değer artışı

Paylı Gayrimenkul

Paylı gayrimenkul ile konut edinimini kolaylaştırıyoruz.

Konut Sektörü – Aralık 2025

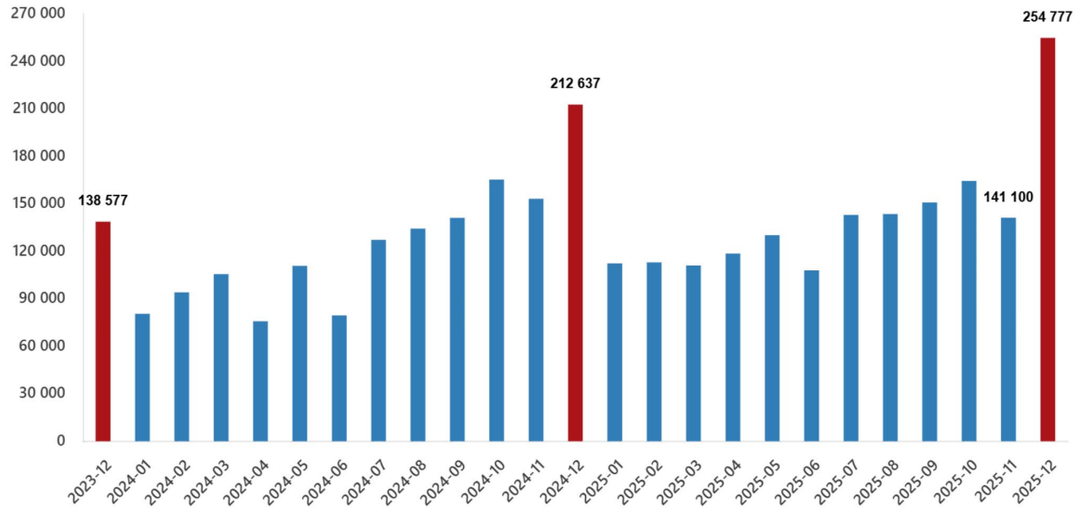
Konut satışı, 2014 - 2025

(Adet)



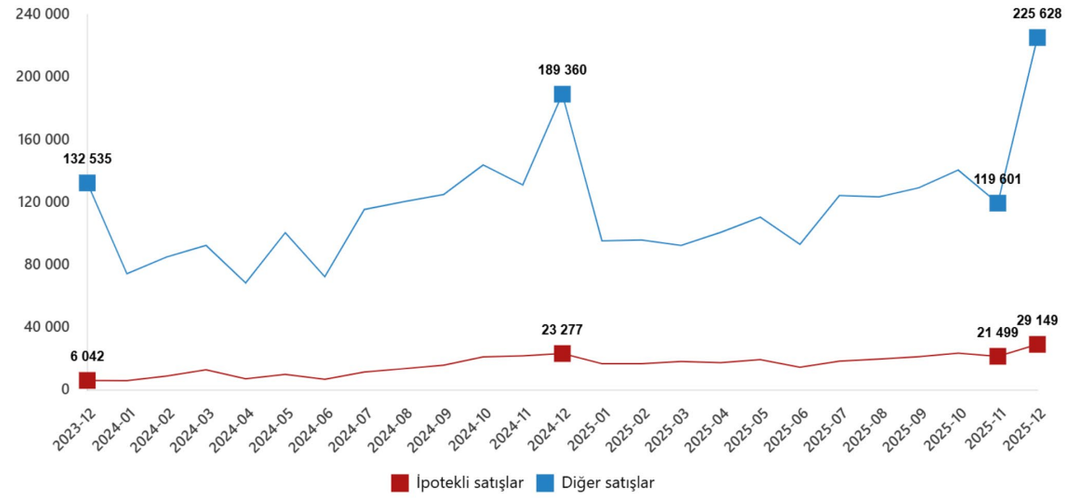
Konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2025

(Adet)



Konut satış sayısının en fazla olduğu iller:
Sırasıyla 280 bin 262 ile **İstanbul,** 152 bin 534 ile **Ankara** ve 96 bin 988 ile **İzmir**

Konut Satışları	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**254.777**	**212.637**	**19,8**	**1.688.910**	**1.478.025**	**14,3**
İpotekli satış	29.149	23.277	25,2	236.668	158.486	49,3
Diğer satış	225.628	189.360	19,2	1.452.242	1.319.539	10,1
Satış durumuna göre toplam satış	**254.777**	**212.637**	**19,8**	**1.688.910**	**1.478.025**	**14,3**
İlk el satış	96.690	76.629	26,2	540.786	484.461	11,6
İkinci el satış	158.087	136.008	16,2	1.148.124	993.564	15,6

Kaynak: TÜİK, Konut Satış İstatistikleri, Aralık 2025

KONUT FİYAT ENDEKSİ ve KONUT GETİRİSİ

Konut Fiyat Endeksi – Aralık 2025

Ay	2023	2024	2025	2024/2023 Değişim	Yıllık Değişim	Aylık Değişim
Ocak	73,88	125,71	165,88	70,2%	32,0%	4,7%
Şubat	78,4	129,87	170,55	65,7%	31,3%	2,8%
Mart	84,68	131,49	173,88	55,3%	32,2%	2,0%
Nisan	87,55	132,7	176,41	51,6%	32,9%	1,5%
Mayıs	91,12	137,9	182,33	51,3%	32,2%	3,4%
Haziran	95,66	140,03	185,96	46,4%	32,8%	2,0%
Temmuz	101,87	141,33	187,78	38,7%	32,9%	1,0%
Ağustos	108,97	146,5	192,44	34,4%	31,4%	2,5%
Eylül	116,18	148,01	195,66	27,4%	32,2%	1,7%
Ekim	119,18	151,08	198,82	26,8%	31,6%	1,6%
Kasım	120,07	155,38	204,04	29,4%	31,3%	2,6%
Aralık	122,43	158,46	204,47	29,4%	29,0%	0,2%

Yıl	Konut Getirisi	TL Mevduat	USD Mevduat	EUR Mevduat	Altın	TÜFE	BİST100
2021	53,99%	18,24%	78,13%	63,44%	71,57%	36,08%	25,80%
2022	132,73%	16,68%	46,65%	36,25%	40,65%	64,27%	196,57%
2023	80,77%	30,48%	61,64%	65,65%	78,90%	64,77%	35,60%
2024	31,80%	67,89%	21,82%	13,50%	52,09%	44,38%	31,60%
2025*	30,98%	63,99%	24,00%	39,06%	99,52%	30,89%	14,56%

* Aralık 2025 itibarıyla.

Getiri (Aralık 2025) %	
BİST100	15
TÜFE	31
Altın	100
EUR Mevduat	39
USD Mevduat	24
TL Mevduat	64
Konut Getirisi	31

2025 yılı Aralık ayı itibarıyla **Konut Fiyat Endeksi**'nde gözlemlenen yukarı yönlü seyir, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföy değerleri üzerinde olumlu bir etki yaratmaktadır. GYO'ların sahip olduğu konut ve konut niteliğindeki projelerin değerlenmesi, Net Aktif Değer (NAV) artışı beklentilerini güçlendirmektedir.

2025 yılı Aralık ayında **bir önceki aya göre %0,2 oranında artan** KFE, **bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,0 oranında artmış, reel olarak ise %1,4 oranında azalmıştır.**

KFE Aralık 2025	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	204,5	190,9	225,5	199,2
Yıllık Değişim	%29,0	%28,5	%34,9	%30,8
Aylık Değişim	%0,2	-%0,2	-%0,2	-%0,1

Özellikle **Ankara'daki %34,9'luk artış,** bu şehirdeki yatırım fırsatlarının ön plana çıkmasına neden olabilir. İstanbul ve İzmir gibi doygun piyasalara kıyasla, Ankara gibi yükseliş potansiyeli taşıyan şehirlerde geliştirilecek yeni projeler, yatırımcıya daha yüksek getiri potansiyeli sunabilir.

Hem yerli hem de uluslararası yatırımcılar için **Konut Fiyat Endeksi**, sektörel eğilimleri ve bölgesel dinamikleri izlemeye olanak sağlayan önemli bir göstergedir. Endeksteki istikrarlı artış eğilimi, gayrimenkul varlıklarına olan talebi desteklemeye devam etmekte ve GYO sektörünün yatırımcılar açısından sürdürülebilir değer üretme potansiyeline işaret etmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, 2024-2026

Yıl / Year	Çeyrek / Quarter	Yapı ruhsatı istatistikleri – Construction permits: Bina sayısı, Number of building	Yıllık değişim, Annual change (%)	Daire sayısı, Number of dwelling unit	Yıllık değişim, Annual change (%)	Yüzölçüm, Floor area (m²)	Yıllık değişim, Annual change (%)	Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri – Occupancy permits: Bina sayısı, Number of building	Yıllık değişim, Annual change (%)	Daire sayısı, Number of dwelling unit	Yıllık değişim, Annual change (%)	Yüzölçüm, Floor area (m²)	Yıllık değişim, Annual change (%)
2024		**142 884**	**-6,7**	**853 893**	**-7,7**	**179 894 957**	**-8,8**	**104 004**	**13,4**	**636 158**	**18,0**	**135 973 996**	**16,6**
2025		**170 972**	**19,7**	**1 191 457**	**39,5**	**227 265 675**	**26,3**	**102 669**	**-1,3**	**692 738**	**8,9**	**141 498 750**	**4,1**
2024	I	32 829	27,2	207 580	54,5	44 045 282	42,8	30 941	43,2	188 338	49,0	40 651 831	51,0
	II	27 604	-19,2	153 673	-24,8	33 543 938	-25,7	16 679	-12,2	89 557	-18,1	20 645 755	-10,5
	III	34 183	-13,3	183 051	-18,8	38 989 559	-20,2	21 926	5,6	127 086	8,7	26 742 591	4,6
	IV	48 268	-10,2	309 589	-14,2	63 316 179	-12,6	34 458	13,6	231 177	23,9	47 933 819	16,7
2025	**I**	**28 888**	**-12,0**	**169 554**	**-18,3**	**35 246 392**	**-20,0**	**22 857**	**-26,1**	**148 211**	**-21,3**	**30 855 563**	**-24,1**
	II	**42 068**	**52,4**	**310 017**	**101,7**	**57 090 815**	**70,2**	**19 872**	**19,1**	**130 263**	**45,5**	**27 032 841**	**30,9**
	III	**42 250**	**23,6**	**285 342**	**55,9**	**56 267 334**	**44,3**	**23 327**	**6,4**	**156 440**	**23,1**	**32 933 351**	**23,1**
	IV	**57 766**	**19,7**	**426 544**	**37,8**	**78 661 134**	**24,2**	**36 613**	**6,3**	**257 824**	**11,5**	**50 676 996**	**5,7**
2026	I	34 722	20,2	234 350	38,2	44 763 442	27,0	24 010	5,0	163 290	10,2	31 981 508	3,6
	II	41 210	-2,0	280 463	-9,5	52 886 237	-7,4	22 589	13,7	144 150	10,7	28 592 105	5,8

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2026

TurkStat, Building Permits, Quarter II: April-June 2026

Yapı izinleri 2024, 2025 yılları ve 2026 I. çeyrek verileri revize edilmiştir.

Building permits data of 2024, 2025 years and 2026 quarter I are revised.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran 2026
21.08.2026

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, 2023-2025

Yapı izin istatistikleri ve değişim oranları, 2023-2025
Building permits and rates of change, 2023-2025

		Yapı ruhsatı istatistikleri Construction permits						Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri Occupancy permits					
Yıl Year	Çeyrek Quarter	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2023	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8	21 920	-7,1	127 745	-19,5	27 403 220	-17,2
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0	19 299	-20,4	110 678	-26,4	23 537 233	-27,4
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2	20 998	-14,2	117 966	-16,4	25 869 753	-14,6
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4	30 694	-6,3	188 559	-6,5	41 854 285	-6,5
2024	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9	31 347	43,0	189 943	48,7	41 587 534	51,8
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6	17 053	-11,6	90 205	-18,5	20 894 790	-11,2
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0	22 305	6,2	127 868	8,4	27 093 732	4,7
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5	35 034	14,1	232 767	23,4	48 586 026	16,1
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0	23 187	-26,0	149 215	-21,4	31 222 634	-24,9
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7	20 205	18,5	130 949	45,2	27 350 746	30,9
	III	**41 946**	**22,3**	**282 855**	**54,0**	**55 779 732**	**42,6**	**23 552**	**5,6**	**156 987**	**22,8**	**33 264 279**	**22,8**

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri

TurkStat, Building Permits

'Yapı izinleri 2023, 2024 yılları ve 2025 I. ve II. çeyrek verileri revize edilmiştir.

'Building permits data of 2023, 2024 years and 2025 quarter I and II are revised.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz – Eylül 2025
21.11.2025

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, 2023-2025

Yapı izin istatistikleri ve değişim oranları, 2023-2025
Building permits and rates of change, 2023-2025

		Yapı ruhsatı istatistikleri Construction permits						Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri Occupancy permits					
Yıl Year	Çeyrek Quarter	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2023	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8	21 920	-7,1	127 745	-19,5	27 403 220	-17,2
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0	19 299	-20,4	110 678	-26,4	23 537 233	-27,4
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2	20 998	-14,2	117 966	-16,4	25 869 753	-14,6
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4	30 694	-6,3	188 559	-6,5	41 854 285	-6,5
2024	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9	31 347	43,0	189 943	48,7	41 587 534	51,8
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6	17 053	-11,6	90 205	-18,5	20 894 790	-11,2
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0	22 305	6,2	127 868	8,4	27 093 732	4,7
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5	35 034	14,1	232 767	23,4	48 586 026	16,1
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0	23 187	-26,0	149 215	-21,4	31 222 634	-24,9
	II	**41 574**	**50,4**	**302 482**	**96,8**	**56 024 843**	**66,7**	**20 205**	**18,5**	**130 949**	**45,2**	**27 350 746**	**30,9**

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri

TurkStat, Building Permits
'Yapı izinleri 2023, 2024 yılları ve 2025 I. ve II. çeyrek verileri revize edilmiştir.
'Building permits data of 2023, 2024 years and 2025 quarter I and II are revised.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan – Haziran 2025
22.08.2025

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları, 2023-2025

Yapı izin istatistikleri ve değişim oranları, 2023-2025
Building permits and rates of change, 2023-2025

Yıl Year	Çeyrek Quarter	Yapı ruhsatı istatistikleri Construction permits						Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri Occupancy permits					
		Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)	Bina sayısı Number of building	Yıllık değişim Annual change (%)	Daire sayısı Number of dwelling unit	Yıllık değişim Annual change (%)	Yüzölçüm Floor area (m²)	Yıllık değişim Annual change (%)
2023	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4	20 209	-10,1	126 242	-18,8	25 066 848	-17,6
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8	18 027	-21,6	107 749	-27,9	21 074 966	-28,5
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7	19 724	-13,6	117 139	-14,8	23 552 149	-14,4
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
2024	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8	15 391	-14,6	82 448	-23,5	17 894 047	-15,1
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	**22 502**	**-21,3**	**143 626**	**-18,7**	**26 983 283**	**-24,7**	**20 614**	**-28,0**	**130 143**	**-25,8**	**25 195 051**	**-31,0**

TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri

TurkStat, Building Permits

Yapı izinleri 2023 ve 2024 yılları verileri revize edilmiştir.

Building permits data of 2023 and 2024 years are revised.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek: Ocak – Mart 2025

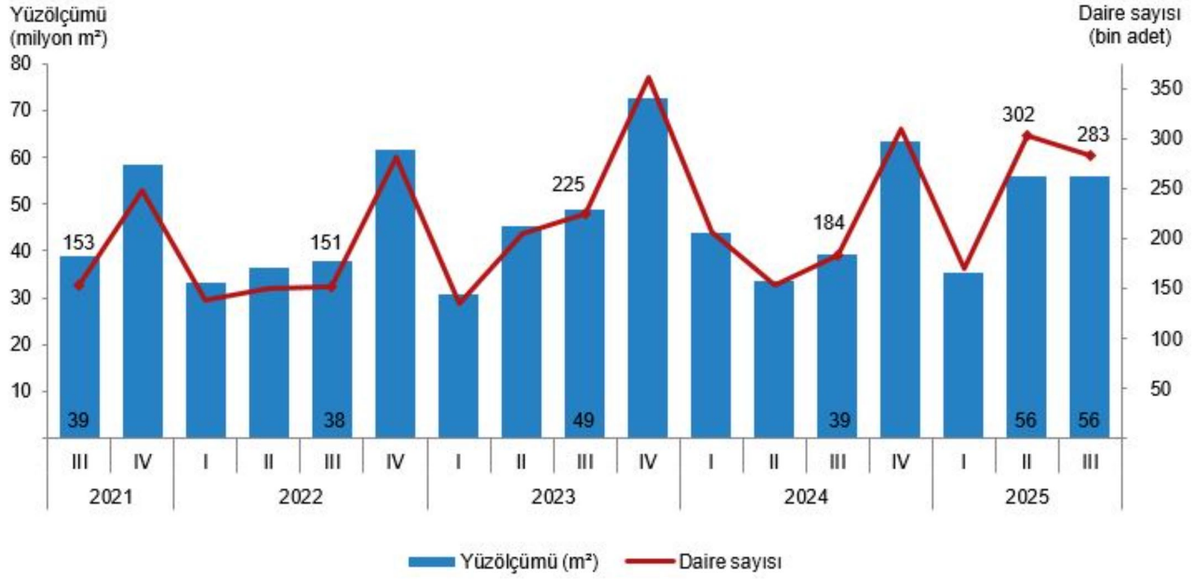
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

III. Çeyrek: Temmuz – Eylül, 2025

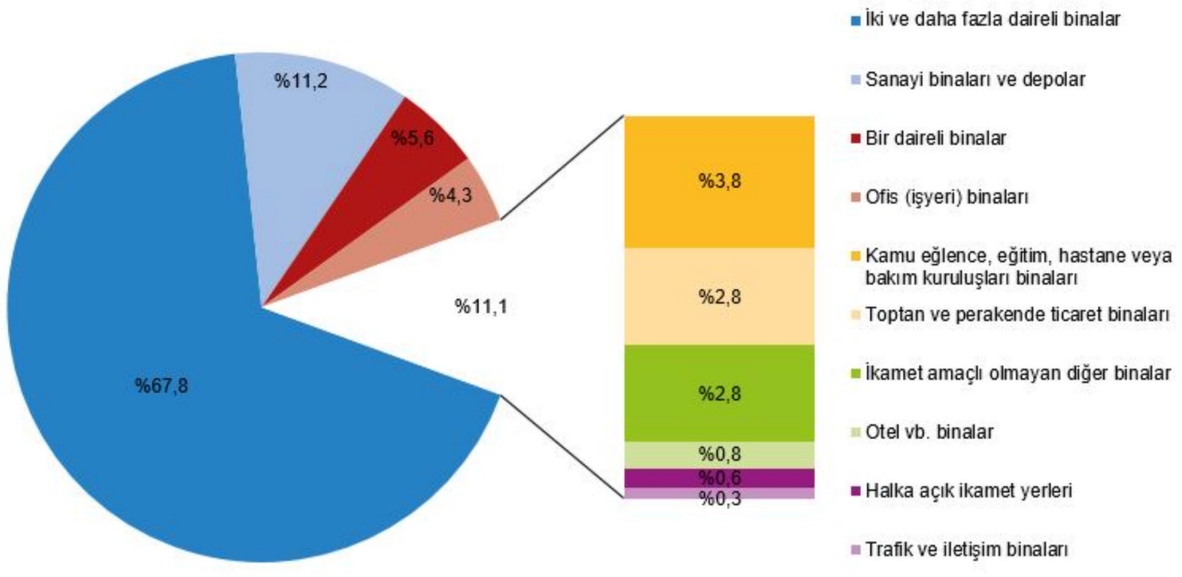
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre,
Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %42,6 bina sayısı %22,3 daire sayısı %54,0 arttı.
Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %22,8 arttı.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek; Temmuz – Eylül 2025

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2025

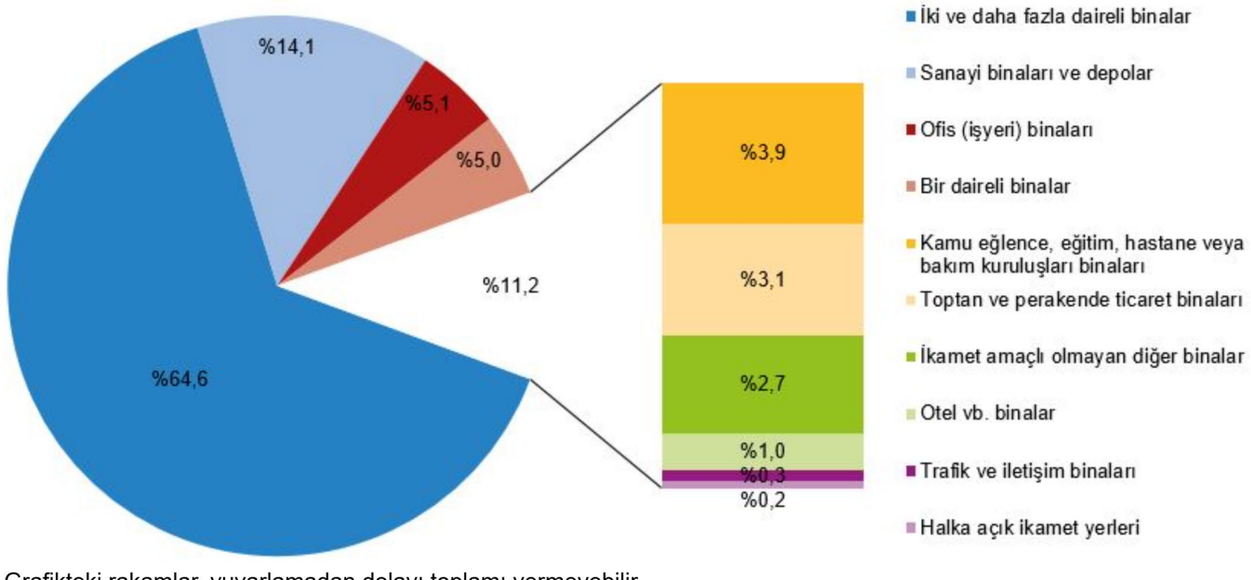


Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

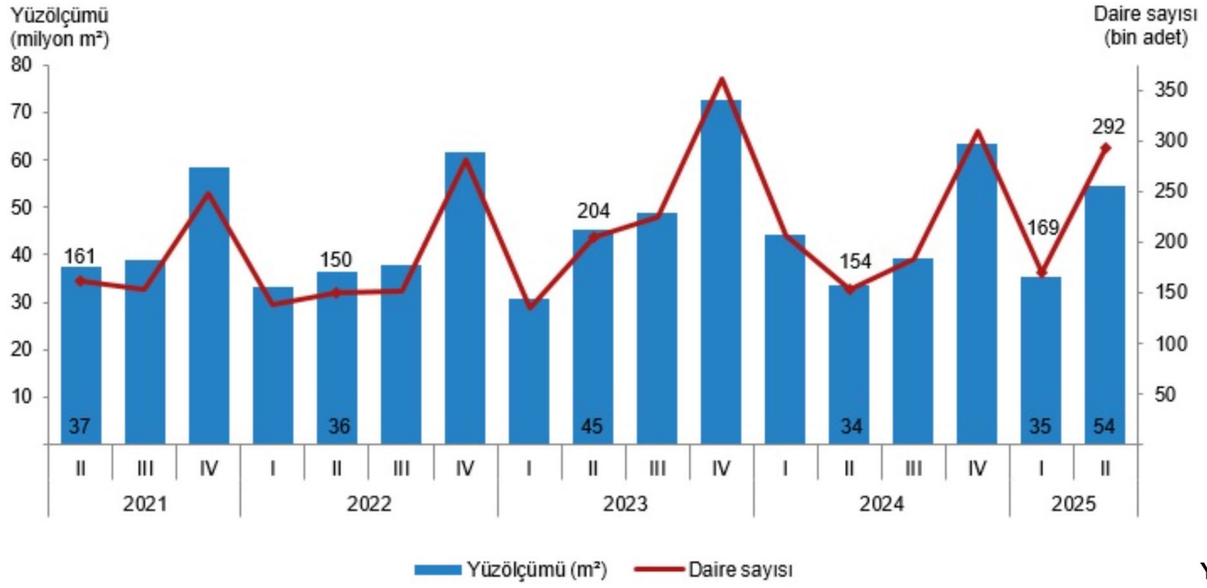
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

II. Çeyrek: Nisan – Haziran, 2025

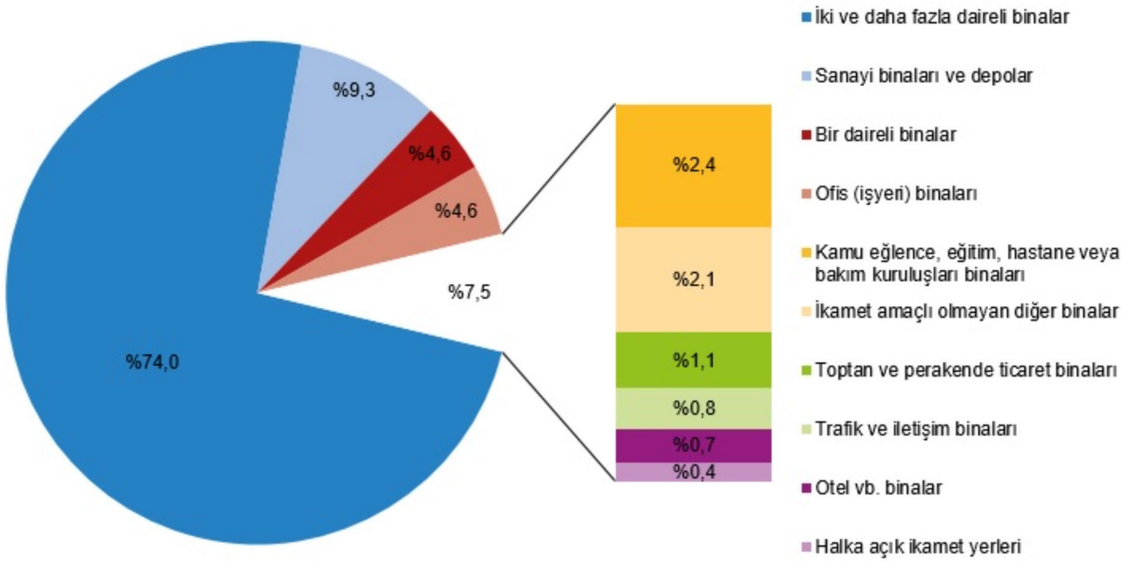
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre,
Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %61,8 bina sayısı %47,4 daire sayısı %90,3 arttı.
Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %30,2 arttı.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek; Nisan – Haziran 2025

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. çeyrek 2025

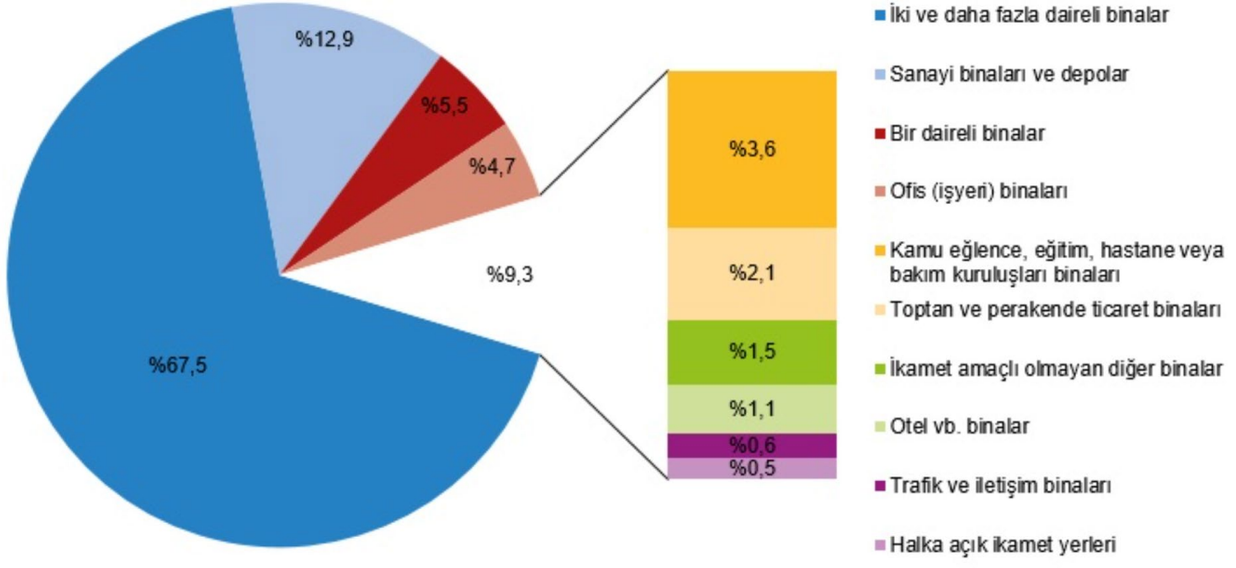


Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, II. çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. çeyrek 2025



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

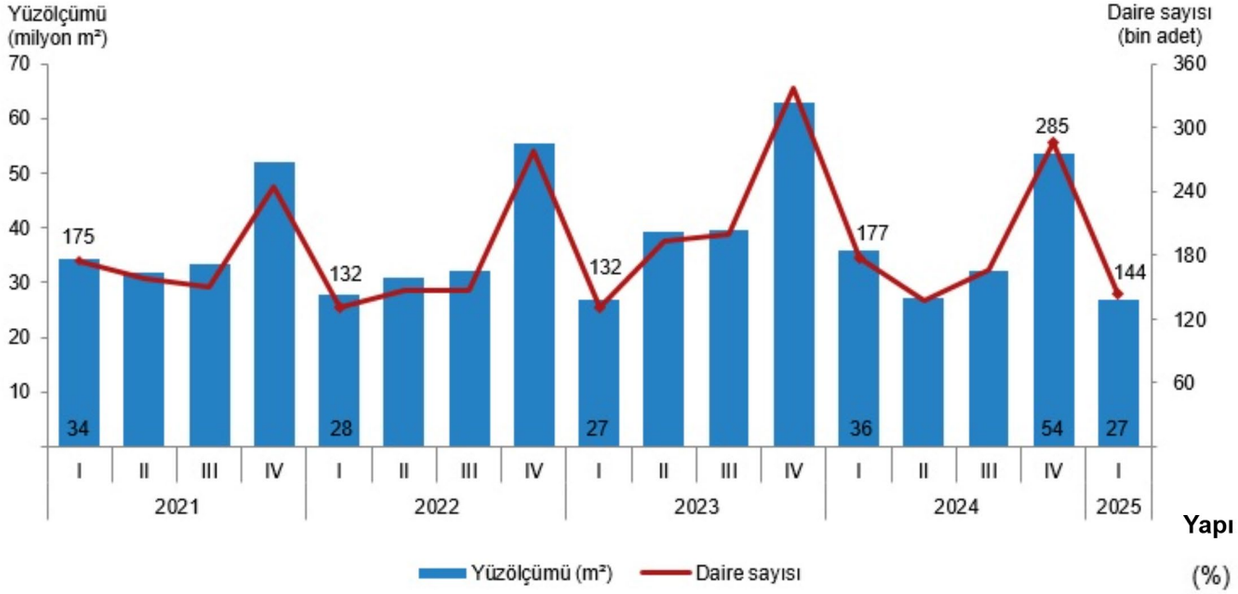
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

I. Çeyrek: Ocak – Mart, 2025

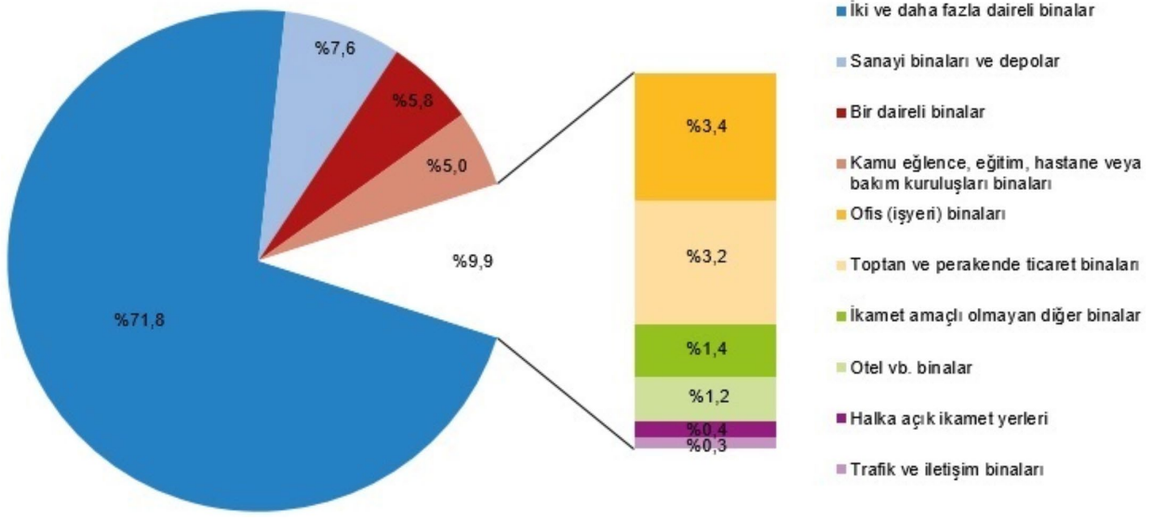
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre,
Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %24,7 bina sayısı %21,3 daire sayısı %18,7 azaldı.
Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %31,0 azaldı.

Kaynak: TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri, I. Çeyrek; Ocak – Mart 2025

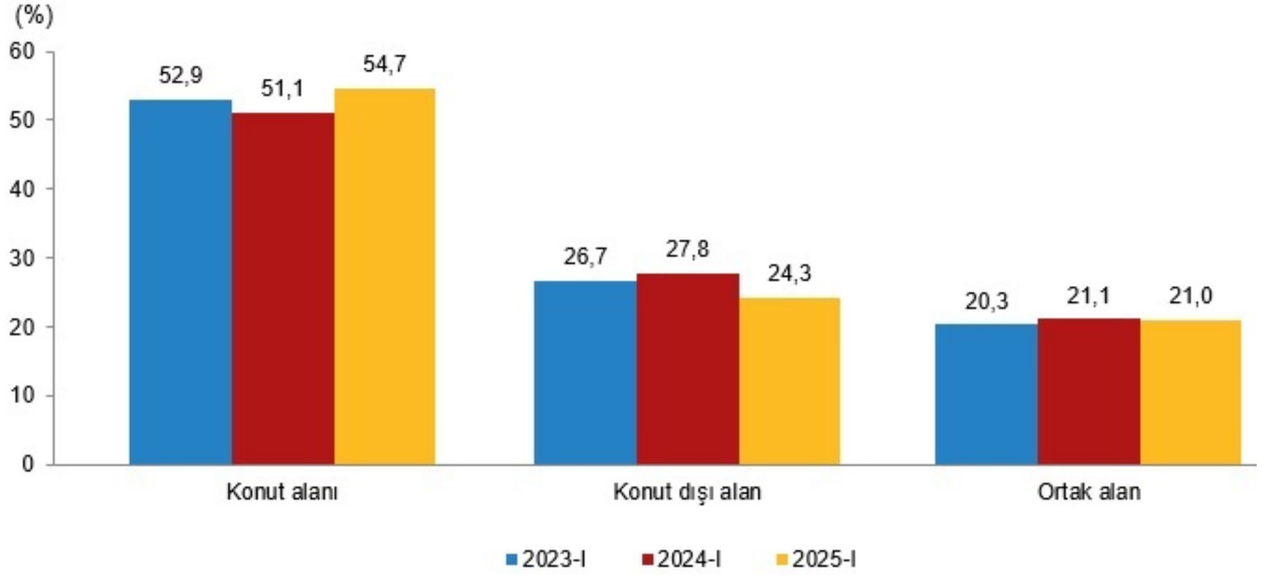
Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025



Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2025

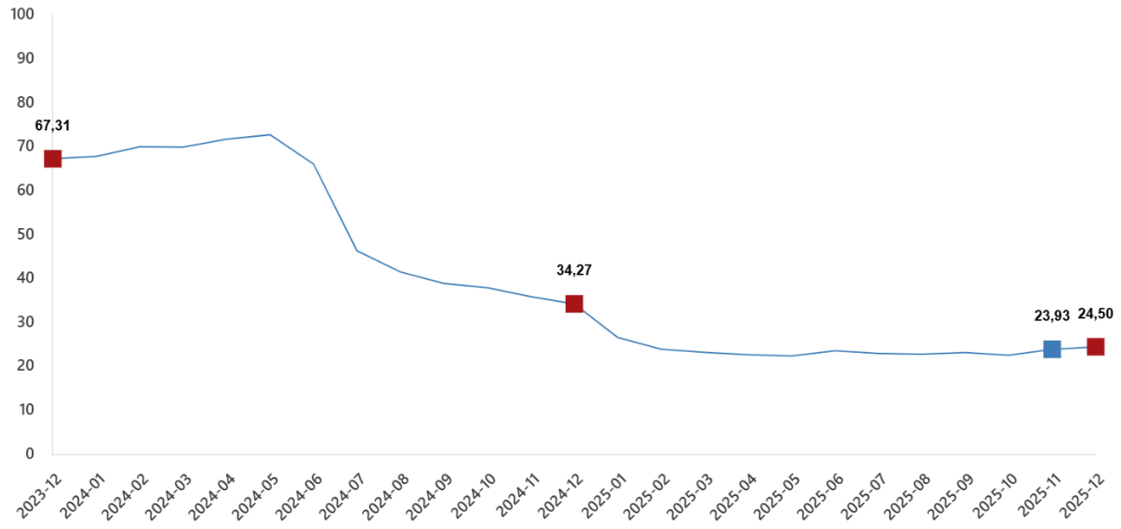


Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025

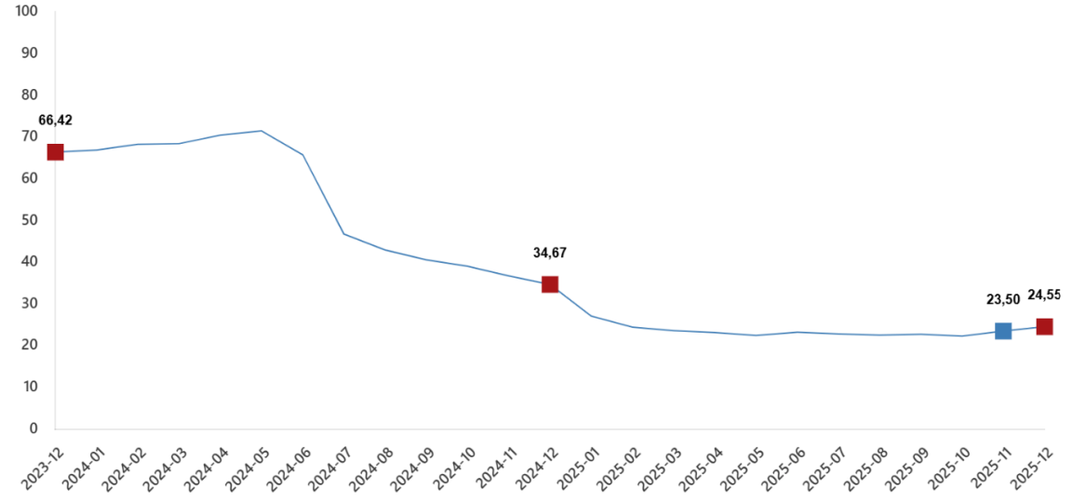


İnşaat Maliyet Endeksi, Aralık 2025

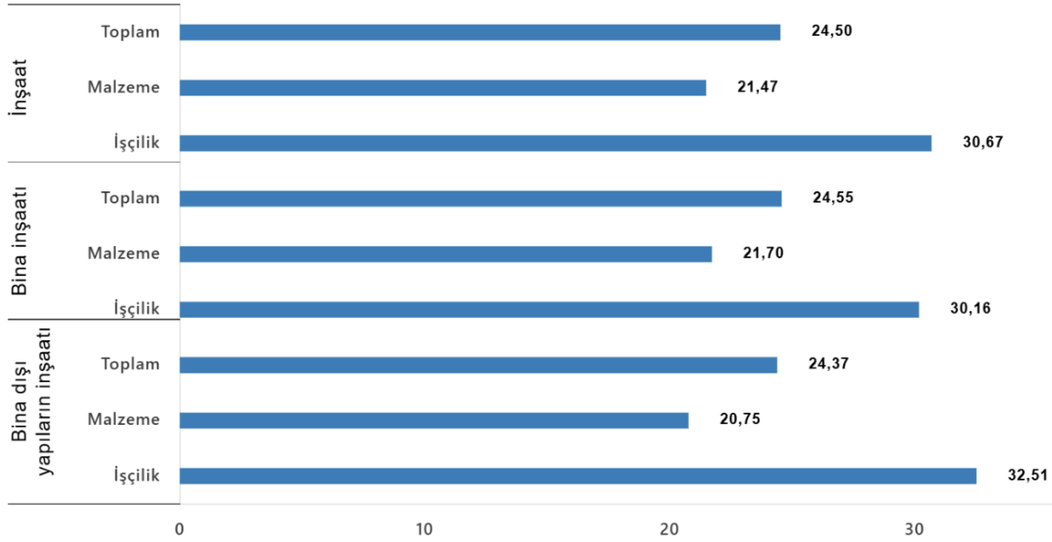
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2025



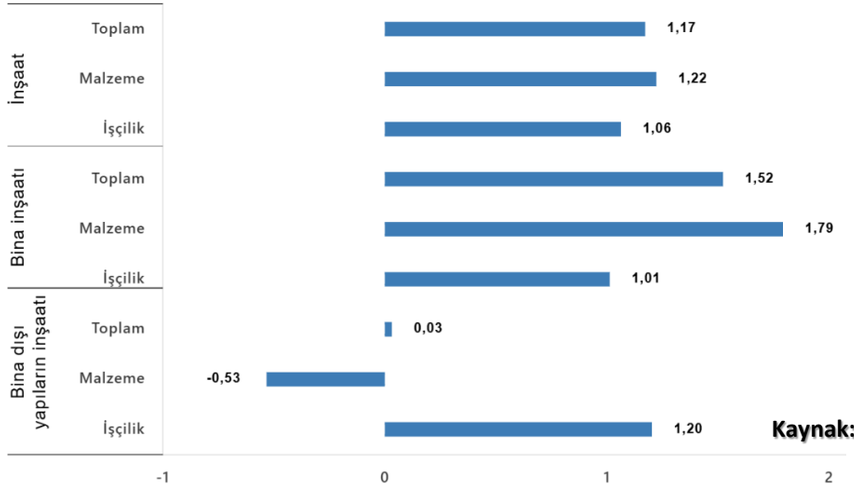
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Aralık 2025



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Aralık 2025



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları(%), Aralık 2025



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Aralık ayında **bir önceki aya** göre **%1,17 arttı**, **bir önceki yılın aynı ayına göre %24,50 arttı.**

Bir önceki aya göre **malzeme endeksi %1,22 arttı, işçilik endeksi %1,06 arttı.**

Ayrıca **bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %21,47 arttı, işçilik endeksi %30,67 arttı.**

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Aralık 2025

İnşaat Maliyet Endeksi, Aralık 2025

İnşaat maliyet endeksi ve değişim oranı, 2023-2025

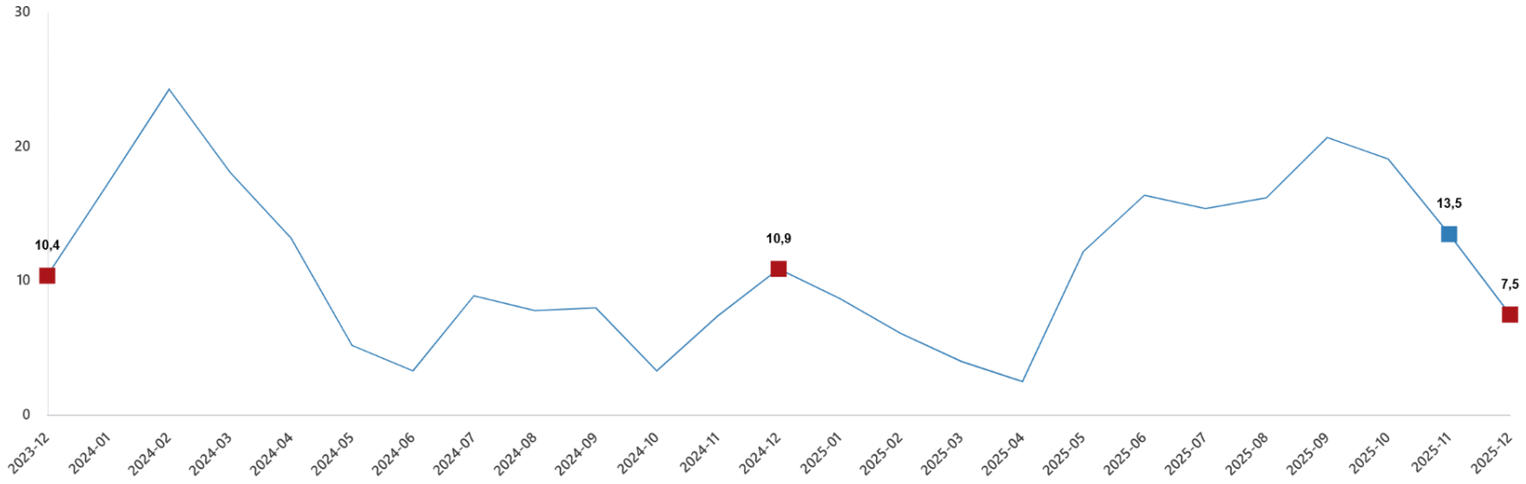
Construction cost index and rate of change, 2023-2025

Yıl / Year	Ocak / January	Şubat / February	Mart / March	Nisan / April	Mayıs / May	Haziran / June	Temmuz / July	Ağustos / August	Eylül / September	Ekim / October	Kasım / November	Aralık / December
	Endeks - Index											
2023	829,42	846,70	864,96	873,91	878,63	917,53	1061,35	1110,41	1137,77	1162,84	1180,47	1203,41
2024	1392,33	1439,85	1470,26	1501,41	1518,13	1524,19	1553,33	1571,62	1580,65	1604,06	1604,64	1615,82
2025	1762,81	1784,60	1811,84	1842,02	1858,21	1883,65	1910,25	1930,24	1947,06	1966,06	1988,57	2011,76
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly rate of change (%)											
2023	15,32	2,08	2,16	1,03	0,54	4,43	15,67	4,62	2,46	2,20	1,52	1,94
2024	15,70	3,41	2,11	2,12	1,11	0,40	1,91	1,18	0,57	1,48	0,04	0,70
2025	9,10	1,24	1,53	1,67	0,88	1,37	1,41	1,05	0,87	0,98	1,14	1,17
	Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı (%) - Rate of change on December of the previous year (%)											
2023	15,32	17,72	20,26	21,50	22,16	27,57	47,56	54,38	58,19	61,67	64,13	67,31
2024	15,70	19,65	22,17	24,76	26,15	26,66	29,08	30,60	31,35	33,29	33,34	34,27
2025	9,10	10,45	12,13	14,00	15,00	16,58	18,22	19,46	20,50	21,68	23,07	24,50
	Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı (%) - Annual rate of change (%)											
2023	78,52	72,37	60,70	52,99	47,95	49,32	62,25	66,46	67,93	65,93	66,49	67,31
2024	67,87	70,05	69,98	71,80	72,78	66,12	46,35	41,54	38,93	37,94	35,93	34,27
2025	26,61	23,94	23,23	22,69	22,40	23,58	22,98	22,82	23,18	22,57	23,93	24,50
	On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı (%) - Rate of change in twelve months moving averages (%)											
2023	101,89	99,08	94,17	88,37	82,51	77,27	73,49	70,47	67,80	65,24	63,48	63,04
2024	62,63	62,82	63,68	65,19	67,07	68,14	66,16	63,46	60,55	57,85	55,09	52,28
2025	48,43	44,38	40,53	36,78	33,24	30,38	28,63	27,22	26,06	24,96	24,14	23,51

Kaynak: TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Aralık 2025
TurkStat, Construction Cost Index, December 2025

İnşaat Sektörü Üretim Endeksi, Aralık 2025

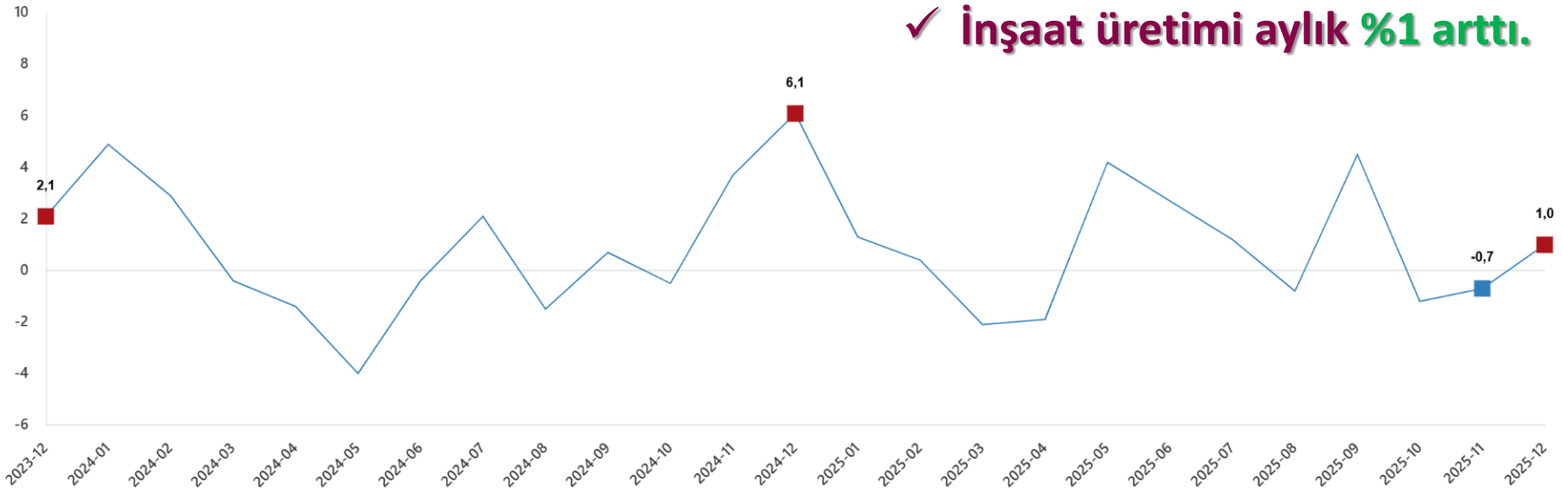
İnşaat üretim endeksi yıllık değişimleri(%), Aralık 2025



✓ **İnşaat üretimi yıllık %7,5 arttı.**

İnşaatın alt sektörleri (2021=100 referans yıllı) incelendiğinde, **2025 yılı Aralık** ayında **bina inşaatı sektörü endeksi** bir önceki yılın aynı ayına göre **%1,3 arttı, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi %0,9 arttı** ve **özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi %0,4 azaldı.**

İnşaat üretim endeksi aylık değişimleri(%), Aralık 2025



✓ **İnşaat üretimi aylık %1 arttı.**

Kaynak: TÜİK, İnşaat Üretim Endeksi, Aralık 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**

PROJELER



SİNPAŞ METROLIFE Premium

SİNPAŞ TABİAT VİLLALARI



PROJELER





SİNPAŞ
SAKLI KORU
KONAKLARI
İSTANBUL





PROJELER



SİNPAŞ
FİNANS
ŞEHİR
FİNANS MERKEZİ







PROJELER

SİNPAŞ
BOULEVARD
ÇANKAYA





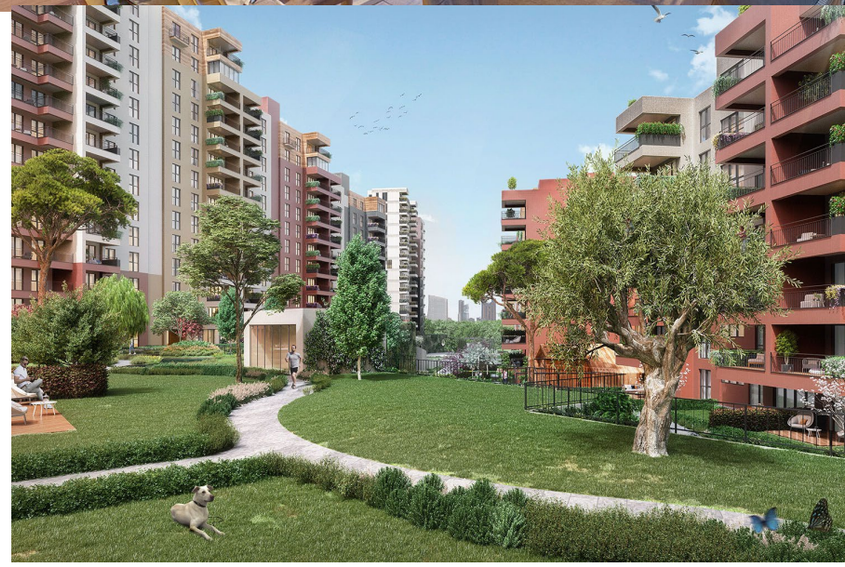
PROJELER







SİNPAŞ
KORU AURA
FİNANS MERKEZİ



Devam Eden Projeler

Devam Eden Projeler	İnşaat Başlama Tarihi	Teslim Başlangıç Tarihi	Tamamlanma Oranı %*	Satılabilir Toplam Proje Büyüklüğü Alanı Metrekare (M2)
SAKLI KORU	15.08.2023	Etaplar Halinde 2026 - 2027	**40,39%**	54.584
TABİAT VİLLALARI	27.08.2024	2026 - 2027	**50,72%**	18.764
BOULEVARD FİNANSŞEHİR	1.06.2023	Etaplar Halinde 2025 - 2026	**97,00%**	13.356
METROLIFE PREMIUM	15.04.2023	Etaplar Halinde 2026 - 2027	**36,00%**	24.275
KORU AURA	24.05.2022	Etaplar Halinde 2025 - 2026	**99,00%**	74.311

*** 31.12.2025 tarihi itibarıyla fiziki ilerlemedir…**

* 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.







31.12.2025 Teslim Adetleri



Proje Adı	Teslim Edilen Ünite Adedi
Altınoran Agora Çarşı Projesi	40
Altınoran P2 Parsel Projesi	12
Bosphoruscity 2 2-Etap Projesi	1
Bosphoruscity 4 2-Etap Projesi	1
Boulevard Finansşehir 2435A 5P Projesi	1
Çankaya Ege Vadisi Projesi	21
Egeboyu Projesi	1
Finansşehir Palace 2. Etap 7-8 Bloklar	1
Finansşehir Palace Projesi 2436 A	3
Finansşehir Park Projesi 2435 A 17	5
Finansşehir Park Yaşam 2435 A 15 P	9
Finansşehir Time Projesi 2435 A 17	9
İnceklife Green Projesi	1
Koru Aura 2432/1 A 11 P Projesi	62
Köyceğiz Projesi	1
Liva 2. Etap Projesi	1
Marina Towers P4 Parsel Projesi	2
Metrolife Projesi	4
29634 ada 6 Parsel / Boulevard Çankaya Projesi	54
Queen Central Park Bomonti Projesi	7
Sancaktepe Aydos Projesi	2
Sinpaş Oksijen Oran P5 Projesi	10
Tekirdağ Çorlu Asmalıpark 2490A 3P	2
Teslim Edilen Ünite Sayısı Toplam Adet	**250**

Şirketimize ait projelerde **2025** yılında **250** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

* 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.

31.12.2025 Kira Gelirleri

Kira Gelir Türü	Proje Adı	Kira Geliri TL
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Aquacity Projesi**	1.728.000,00
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Bosphoruscity Projesi**	373.800,00
Ticari Alan Kira Gelirleri	**İstanbul Sarayları Projesi**	4.145.090,82
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Bursa Modern Projesi**	9.591.474,06
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Egeboyu Projesi**	904.143,66
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Egeyakası Projesi**	1.349.186,62
Ticari Alan Kira Gelirleri	**İnceklife Blue Rezidans Projesi**	5.192.592,65
Ticari Alan Kira Gelirleri	**I-Tower Projesi**	17.794.344,63
Ticari Alan Kira Gelirleri	**GOP Uğur Mumcu Mağazası**	5.607.221,84
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Tekirdağ Çorlu Asmalıpark 2490 A 3P**	1.786.833,88
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Sancaktepe Aydos Projesi**	12.495.708,50
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Queen Central Park Bomonti Projesi**	1.915.603,29
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Çankaya Ege Vadisi Projesi**	1.478.385,66
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Gökorman Ümraniye Projesi**	884.998,08
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Metrolife Projesi**	75.531.998,53
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Ottomare Projesi**	2.009.727,65
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Altınoran Agora Çarşı Projesi**	5.759.449,98
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Finansşehir Palace Projesi 2436 Ada**	183.259,12
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Finansşehir Park Projesi 2435 A 17**	105.600,00
Ticari Alan Kira Gelirleri	**Beykoz Kanlıca 121 A 12-119 P Projesi**	635.080,56
01.01.2025 - 31.12.2025	**TOPLAM KİRA GELİRİ TL**	**149.472.499,53**

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.

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.

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	Bağımsız Bölüm 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.

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

Finansal Performans

31.12.2025



88,5 mlr TL

Konsolide toplam varlıklar

59,6 mlr TL

Konsolide özkaynaklar

%9,87

Konsolide LTV
(finansal borç / toplam varlık)

Özet Finansal Tablolar

Aktif büyüklük ve özkaynaklar korunurken dönem karı ertelenmiş vergi etkisiyle baskılandı.

mn TL	Solo			Konsolide		
	31.12.2025	31.12.2024	Değişim	31.12.2025	31.12.2024	Değişim
Toplam Varlıklar	63.943,3	60.187,7	+%6,24	88.530,8	80.528,9	+%9,94
Özkaynaklar	47.182,3	47.065,0	+%0,25	59.625,9	58.659,0	+%1,65
Toplam Finansal Borçlanmalar	5.746,7	5.694,9	+%0,91	8.739,6	7.316,2	+%19,46
Net Borç	5.606,7	5.568,1	+%0,69	8.543,8	7.181,9	+%18,96
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	6.113,8	3.352,4	+%82,37	13.324,9	9.342,1	+%42,63
Hasılat	3.485,5	4.479,1	-%22,18	5.298,8	17.377,6	-%69,51
Brüt Kâr	1.000,6	1.275,4	-%21,55	2.541,7	5.560,3	-%54,29
Esas Faaliyet Kârı	1.681,2	15,7	A/D	5.471,7	11.718,4	-%53,31
Dönem Kârı	116,4	642,0	-%81,87	966,4	10.161,5	-%90,49

KONSOLİDE GELİR TABLOSU

Operasyonel karlılık güçlendi, vergi net karı baskıladı.

Baz etkisi

2024 hasılatı yüksek teslim hacmini yansıtmaktadır; hasılat teslimle tanınır.

Marj

Brüt marj %32,0'den %48,0'e yükseldi.

Nakit dışı kalemler

Ertelenmiş vergi gideri vergi öncesi karın %80,4'ü; dönem vergisi yoktur.

%8,99 / %9,87

Solo / konsolide LTV: finansal borçlanma toplam varlıkların %10'unun altında

2.761,0 mn TL

Solo ertelenmiş vergi gideri; vergi öncesi karın %96'sı, nakit çıkışı içermez

1.250,9 mn TL

Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı solo esas faaliyet karını destekledi

Kaynak: 31.12.2025 solo ve konsolide finansal tablolar. A/D: anlamlı değil (2024 solo esas faaliyet kârı 15,7 mn TL). Konsolide dönem kârı gelir tablosundaki tutardır.

2025 Yılı Özeti - Konsolide

Yüksek baz yılın ardından güçlenen marj ve büyüyen portföy

Hasılat

5.298,8 mn TL

2024: 17.377,6 mn TL · reel %−69,5

Brüt kar marjı

%48,0

2024: %32,0 · +16,0 puan

Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı

3.885,5 mn TL

YAG portföyü: 55,47 mlr TL

Net dönem karı

966,4 mn TL

Ana ortaklık payı: 671,7 mn TL

Toplam aktifler

88,53 mlr TL

2024: 80,53 mlr TL · reel %+9,9

Pay başına ana ortaklık özkaynağı

13,00 TL

51,996 mlr TL / 4,0 mlr pay

Kaynak: 31.12.2025 konsolide finansal tablolar · Pay başına özkaynak hesaplamadır.

Konsolide Karlılık Göstergeleri

Değerleme etkisi hariç FAVÖK marjı %31,1

FAVÖK marjı (YAG hariç)
%31,1
1.647,8 mn TL

FAVÖK marjı (YAG dahil)
%104,4
5.533,3 mn TL

Net kar marjı
%18,2
966,4 mn TL

Özkaynak karlılığı
%1,6
ortalama özkaynağa göre

Satış kalitesi

Brüt kar marjı 16,0 puan artışla %48,0'e ulaştı.

Değerleme katkısı

YAG değer artışı 3.885,5 mn TL; esas faaliyet karının %71'i.

Gider disiplini

Faaliyet giderleri reel %6,7 azalarak 1.120,0 mn TL oldu.

FAVÖK = esas faaliyet kârı + amortisman (61,6 mn TL, Not 24) · Oranlar hesaplamadır.

Solo 2025 Ön Satış Gerçekleşmeleri

355 sözleşme ile 6,23 milyar TL ön satış

Toplam net ön satış tutarı

6.228,2

mn TL + KDV

01.01–31.12.2025 · nominal, **sözleşme bazlı**

355

adet satış sözleşmesi

45.343 m²

satışa konu toplam alan

137.357

TL/m² bazındaki ortalama birim fiyat, 07.01.2026 tarihi itibarıyla toplam ön satış tutarının ön satışa konu toplam alana bölünmesiyle hesaplanmış olup projelere göre farklılık göstermektedir!

17,5 mn TL

sözleşme başına ortalama tutar

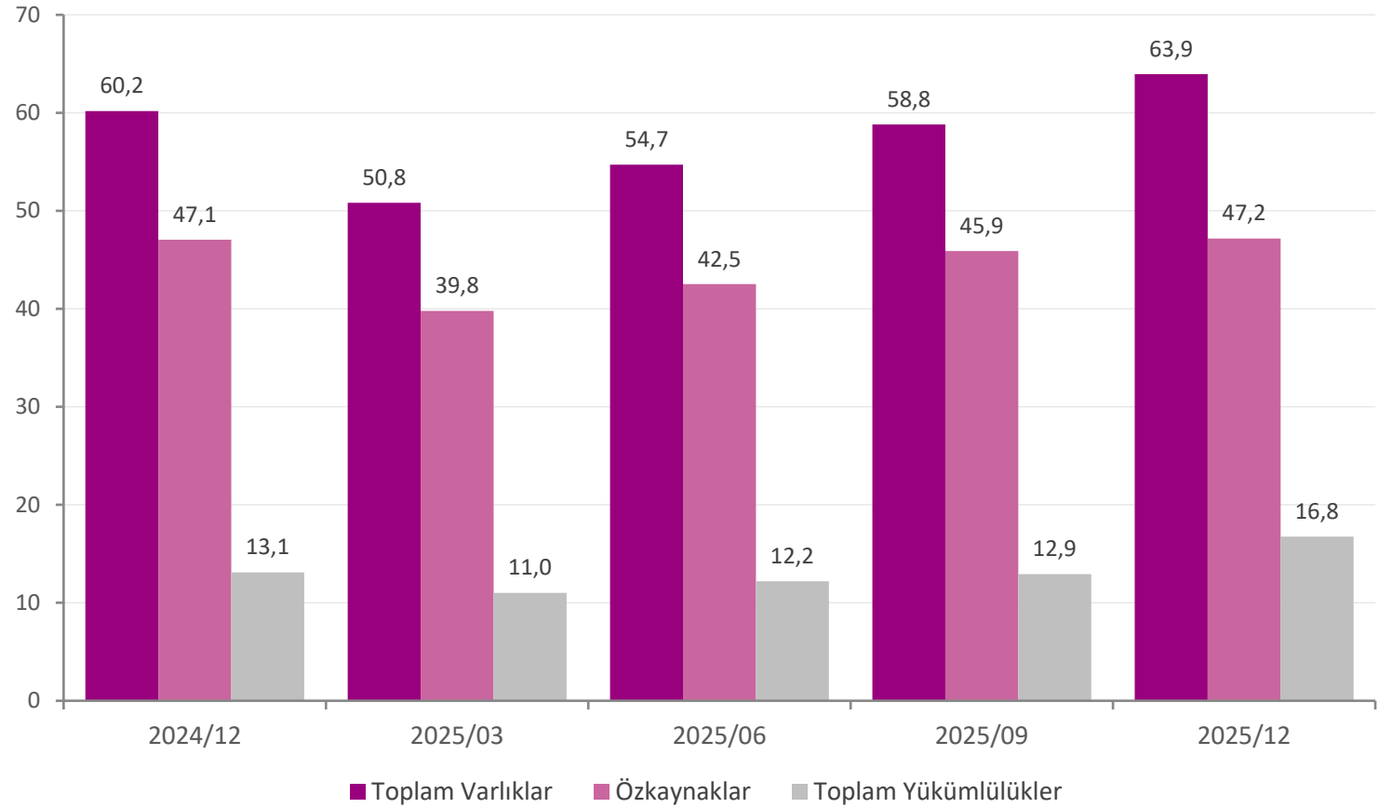
Sözleşme tutarı, 2025 bireysel konut satış hasılatının (3.316,8 mn TL) **1,9 katıdır**.
Satışlar, konutların teslimiyle birlikte hasılata dönüşmektedir.

Kaynak: Sinpaş GYO KAP açıklaması (2025 satış gerçekleşmeleri) · Birim fiyat ve ortalamalar hesaplamadır

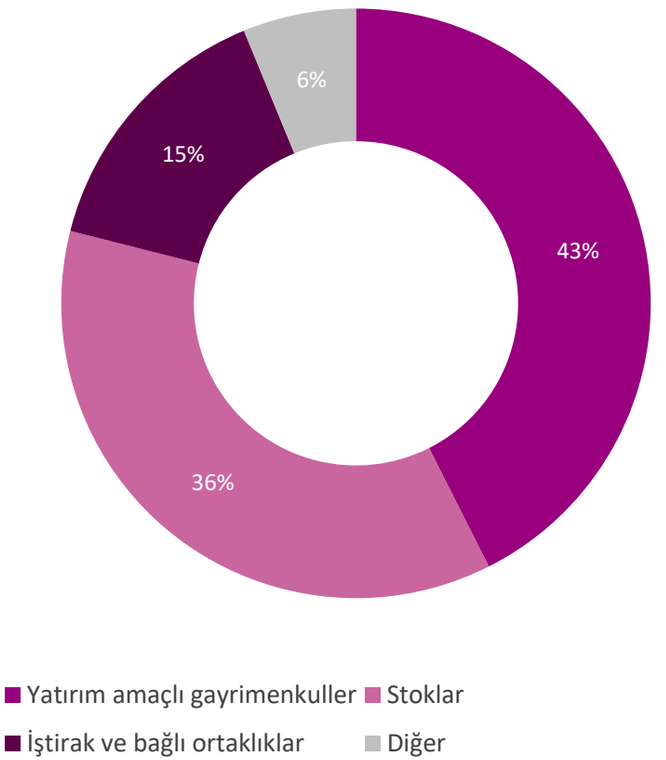
Bilanço Gelişimi (Solo)

Varlıkların %79'u yatırım amaçlı gayrimenkul ve stoklardan oluşuyor.

Bilanço büyüklükleri (mlr TL)



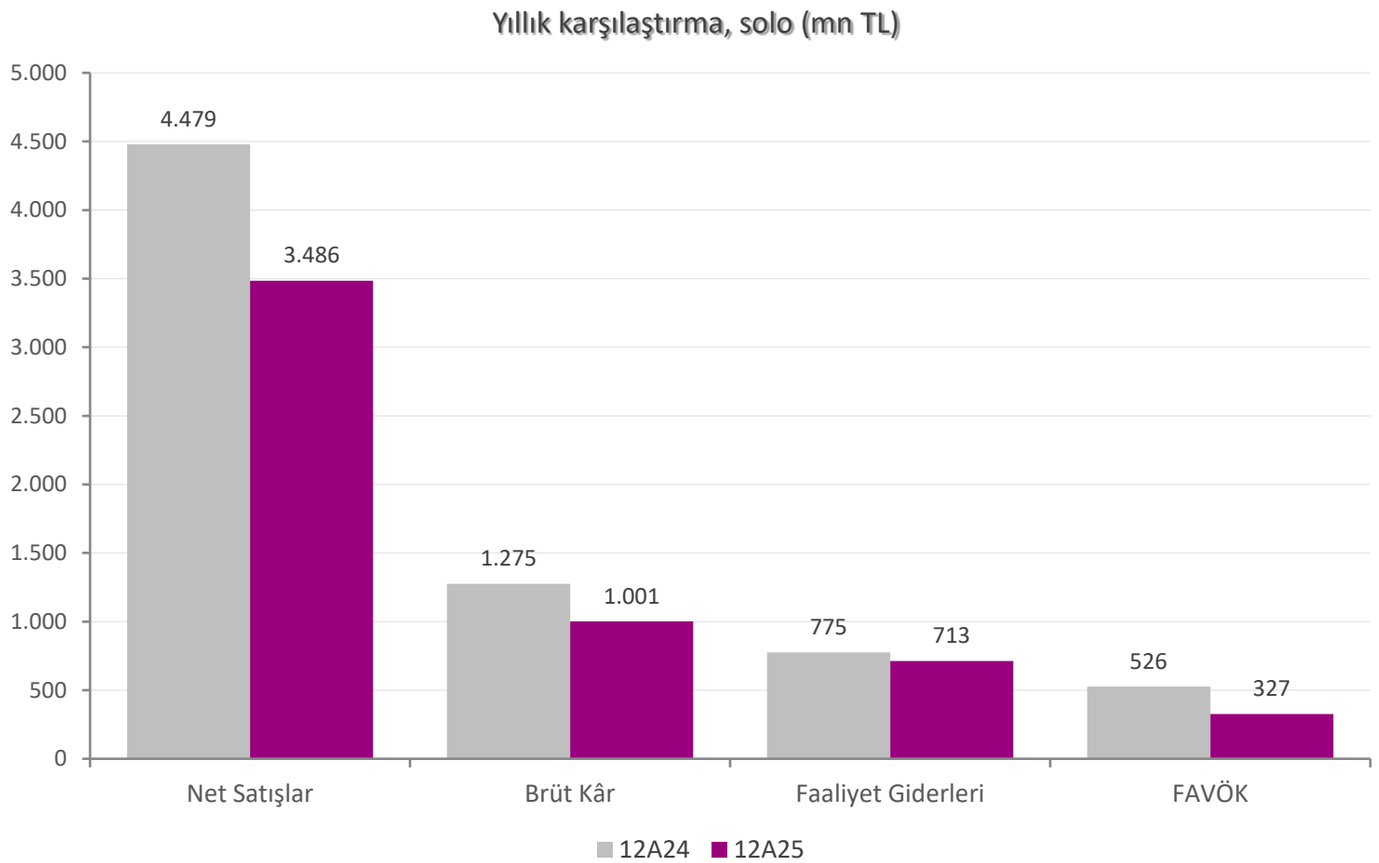
31.12.2025 varlık dağılımı



Ara dönem tutarları ilgili tarihlerde yayımlanan tablolardan alınmıştır; TMS 29 kapsamında farklı satın alma gücüyle ifade edildiğinden dönemler arası doğrudan karşılaştırma sınırlıdır.

Solo Gelir Tablosu: 31.12.2025

4. çeyrekte satışlar ve FAVÖK güçlü artış gösterdi.



4Ç25 / 4Ç24 (yıllık değişim)

Net Satışlar
+%22,2
1.286,9 mn TL

Brüt Kâr
+%2,6
354,9 mn TL

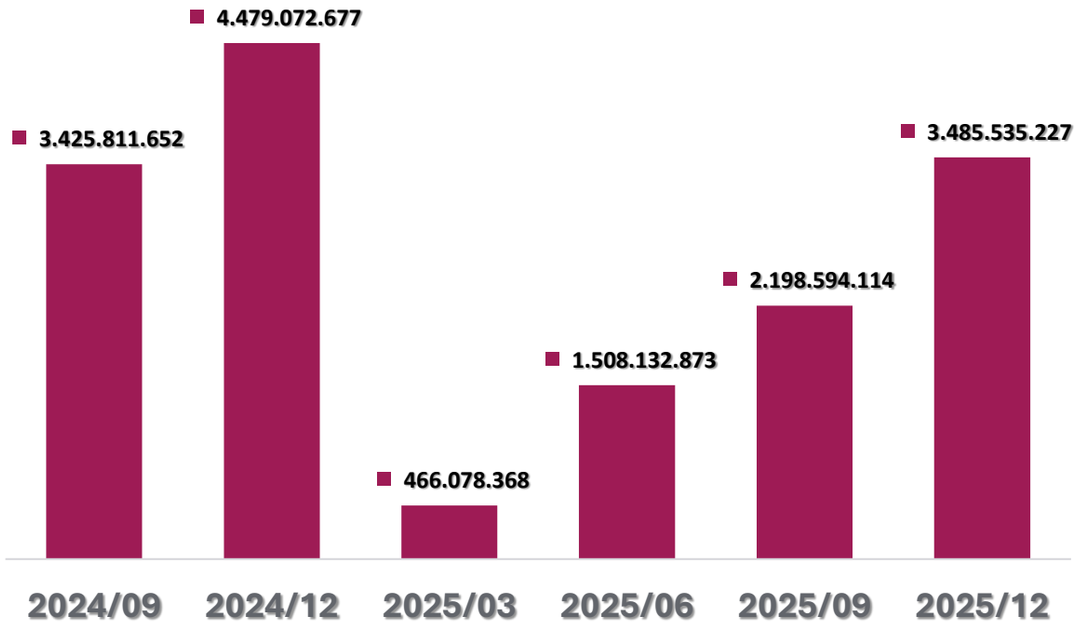
FAVÖK
+%105,7
194,9 mn TL

Faaliyet Giderleri
-%30,8
182,2 mn TL

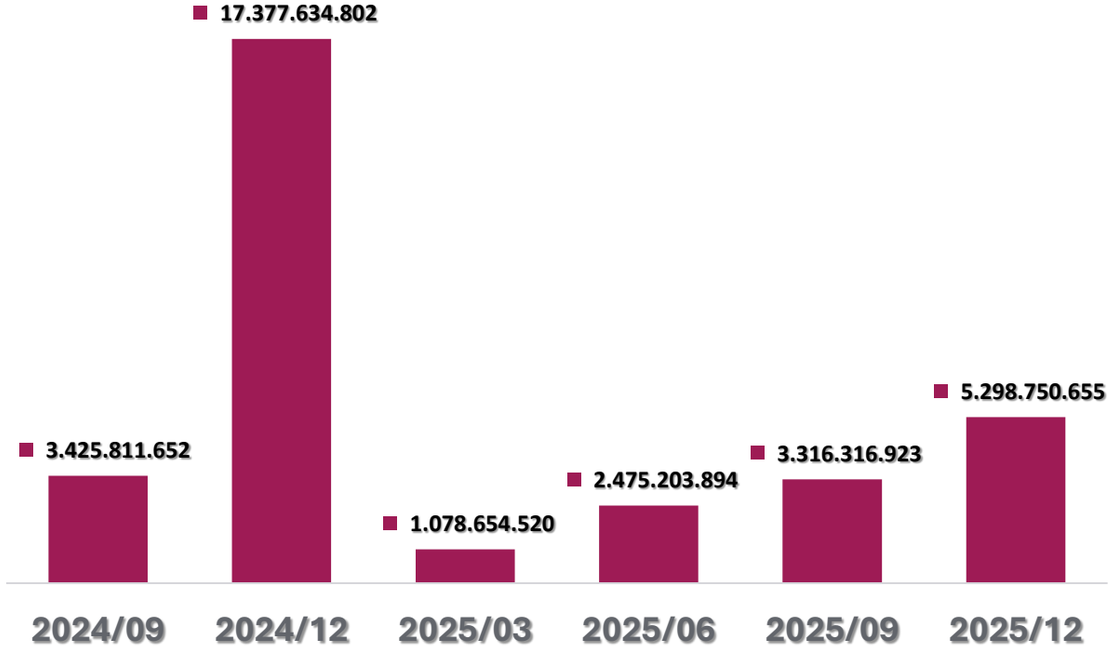
Kaynak: Solo gelir tablosu. FAVÖK = net esas faaliyet kârı + amortisman (12A25: 287,6 + 39,6 mn TL).

SİNPAŞ GYO Hasılat

Solo Hasılat



Konsolide Hasılat



2025 yılında **5,3 milyar TL hasılat** gerçekleştirdik. Bir önceki yıla kıyasla hasılattaki gerileme, 2024 yılında yoğunlaşan teslimat takvimleri ve konut ön satış sözleşmelerine bağlı gelir tanıma döngüsünün doğal sonucudur. Söz konusu durum, inşaatı devam eden projelerimizdeki stok birikiminin boyutu göz önüne alındığında, ilerleyen dönemlerde güçlü bir gelir realizasyonuna işaret etmektedir.
Nitekim uzun vadeli stoklarımızda **2024 sonu itibarıyla 13,2 milyar TL** olan değer, **2025 sonunda 15,3 milyar TL'ye** yükselmiş; bu artış, geliştirme süreçlerimizin kararlılıkla ilerlediğini ortaya koymaktadır.

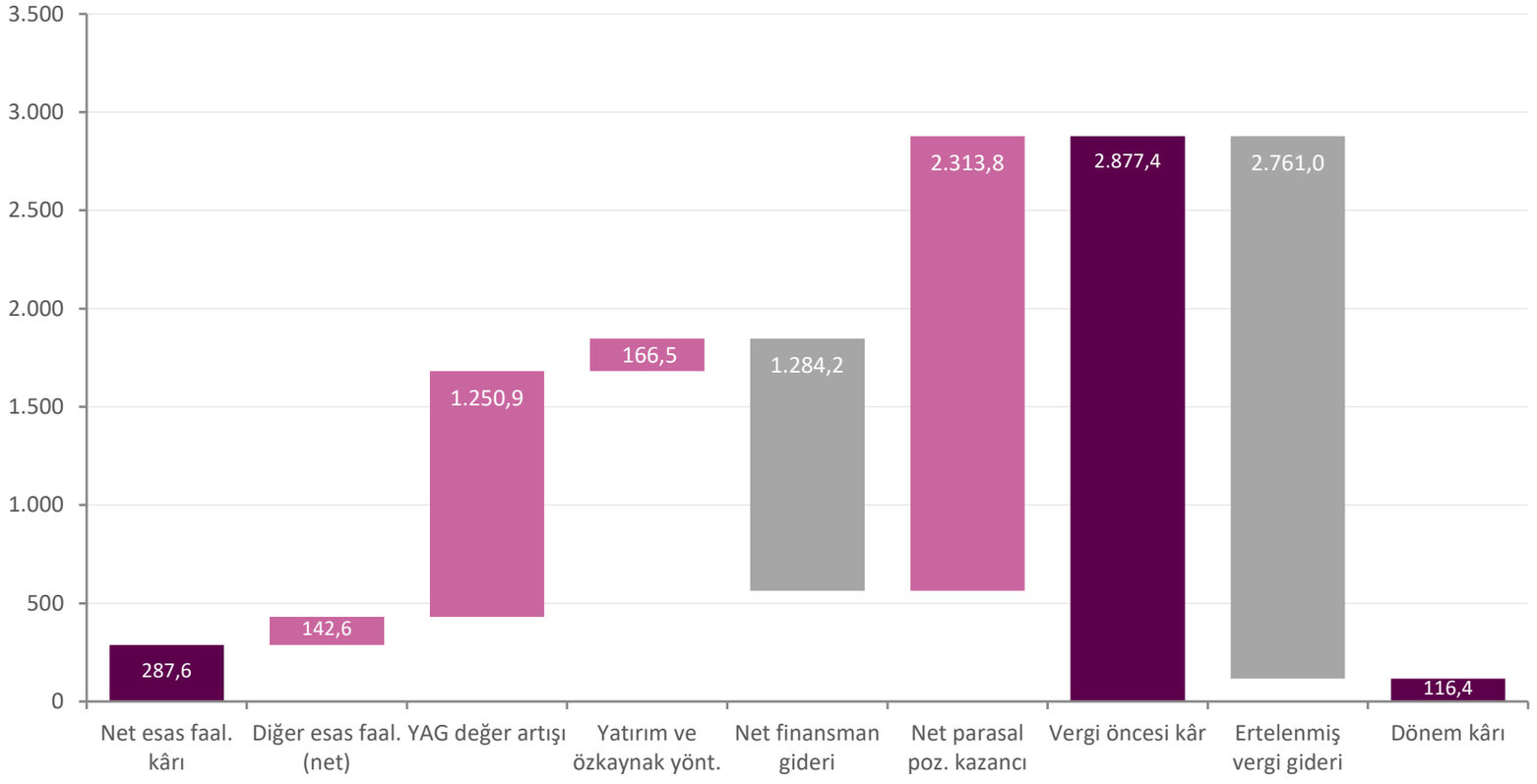
*F*inansalları yıllar arası karşılaştırma yaparken dikkate alınması gereken önemli bir husus bulunmaktadır: 2024 yılı finansallarında görülen yüksek artışın temel nedenlerinden biri, bağlı ortaklığımız **Kızılbük GYO'nun** ilk kez önemli ölçekte hasılat kaydetmesi sonucu oluşan **baz etkisi** ve tek seferlik (one-off) nitelikteki katkıdır. Bu nedenle 2024 yılındaki yüksek gerçekleşmeler, operasyonel büyümenin yanı sıra söz konusu dönemsel etkiyi de barındırmaktadır.

Finansalların değerlendirilmesinde yalnızca yıllık karşılaştırmalar (year-to-year) yerine proje teslim takvimi, stok büyüklüğü ve ertelenmiş gelirler gibi ileriye dönük hasılat potansiyelini gösteren göstergelerin birlikte analiz edilmesi çok daha sağlıklı bir değerlendirme sunacaktır.

Faaliyet Karından Net Kara

Nakit dışı kalemler net karı belirledi: parasal kazanç destekledi, ertelenmiş vergi baskıladı.

Solo Kar Köprüsü 12A25 (mn TL)



Kaynak: Solo gelir tablosu. Açık bordo: artış, gri: azalış, koyu bordo: ara toplam. YAG: yatırım amaçlı gayrimenkul.

%96

Ertelenmiş vergi giderinin vergi öncesi kara oranı (2.761,0 / 2.877,4 mn TL)

2.313,8 mn TL

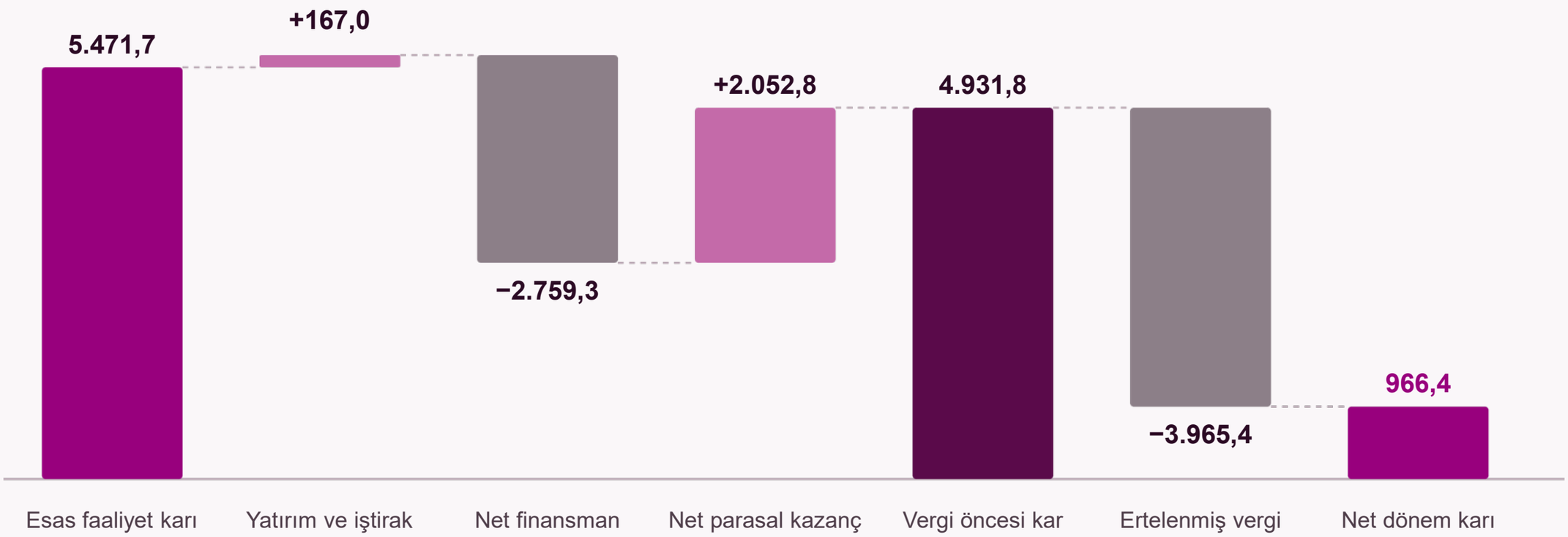
Net parasal pozisyon kazancı (TMS 29); 4Ç25'te 342,1 mn TL kayıp

-676,7 mn TL

4Ç25 net zararı; ertelenmiş vergi ve parasal kayıp kaynaklı

Konsolide Kar Köprüsü · (mn TL)

Ertelenmiş vergi, vergi öncesi karın %80’ini aldı.



Kaynak: Konsolide kar veya zarar tablosu · Yatırım ve iştirak = 25,6 + 141,1 mn TL

Konsolide Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Nakit çıkışı yaratmayan vergi yükü %30 oranla ölçülüyor.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü

13.324,9 mn TL

2024: 9.342,1 · reel %+42,6

2025 ertelenmiş vergi gideri

3.965,4 mn TL

vergi öncesi karın %80,4'ü

YAG kaynaklı geçici fark

16.094,9 mn TL

ertelenmiş vergi yükümlülüğü etkisi

Düzenleme çerçevesi

7524 sayılı Kanun ile 01.01.2025'ten itibaren GYO kurumlar vergisi istisnası, taşınmaz kazançlarının en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılması şartına bağlandı; %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi getirildi.

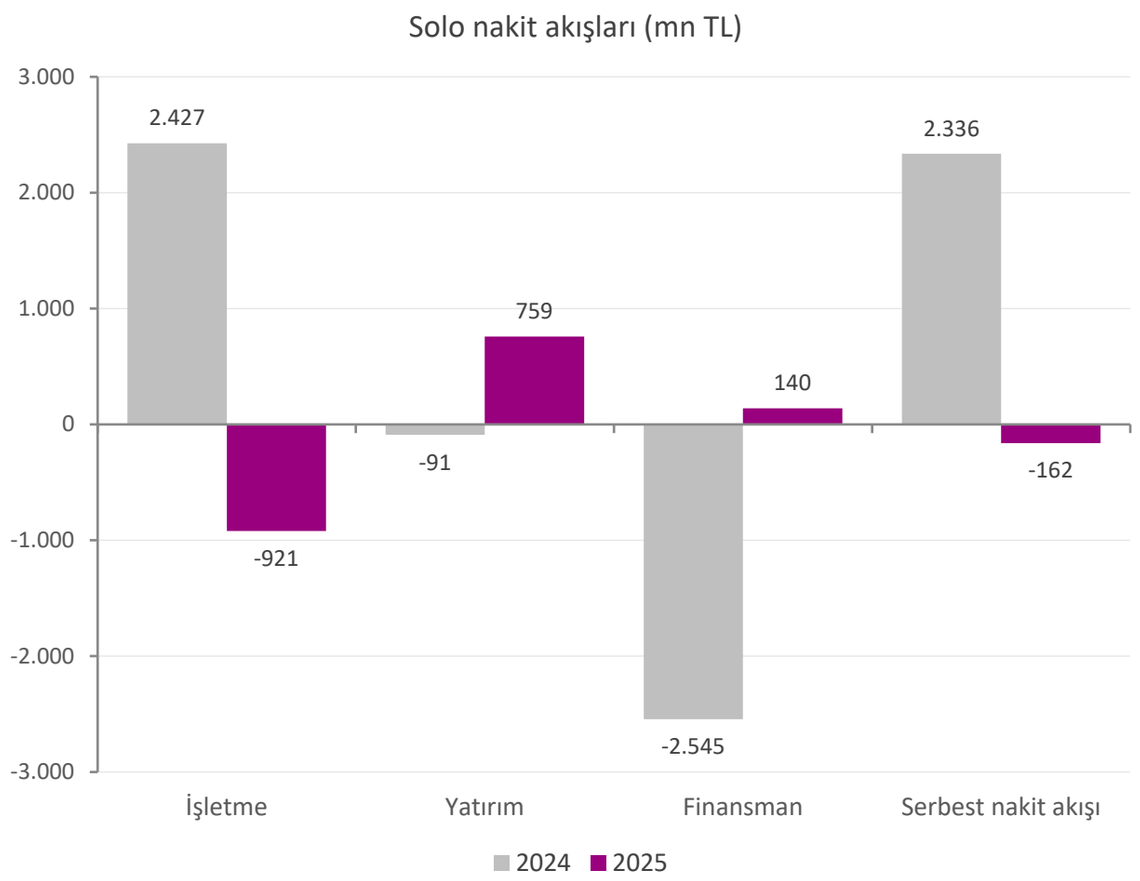
Ölçüm yaklaşımı

GYO şirketleri için %30, diğer bağlı ortaklıklar için %25 oran kullanıldı. İstisna şartı sağlanarak %10 asgari vergi uygulanması halinde etki, sonraki dönemde dönem vergisi kaleminde raporlanacaktır.

Kaynak: Konsolide Not 2.4, 30 · KGK'nın 12.02.2025 tarihli GYO'lara yazısı

Nakit Akışı ve Finansal Oranlar

İşletme nakit akışı negatife döndü; kaldıraç oranları düşük seviyede korunuyor.



Oran	Solo 2025	Solo 2024	Konsolide 2025	Konsolide 2024
LTV (finansal borç / toplam varlık)	%8,99	%9,46	%9,87	%9,09
Net borç / özkaynak	%11,88	%11,83	%14,33	%12,24
ROE (net kâr / özkaynak)	%0,25	%1,36	%1,13	%11,68
Esas faaliyet kârı marjı	%48,23	%0,35	%103,26	%67,43

✓ LTV = Finansal borçlanmalar toplam varlıkların %10'unun altında seyretmektedir.

- ✓ Yatırım faaliyetlerinden 759,2 mn TL nakit girişi sağlanmıştır.
- ✓ Konsolide esas faaliyet karı marjı, değerleme kazançlarını içerdiğinden %100'ün üzerindedir.

Kaynak: Solo nakit akış tablosu ve özet oran tablosu. Konsolide ROE, bilançodaki 671,7 mn TL net dönem karı ile hesaplanmıştır.

Sinpaş GYO A.Ş. Net Borç Durumu SOLO

31.12.2025

%9

Net Borç / Portföy Değeri

Borçlarda Azalma, Düşüş Eğilimi

Düşük borç oranı, güçlü büyüme kapasitesi

2025 SNGYO Portföy Değeri =

64.322.206.858 TL

Finansal Sağlamlıkta Güçlü Adımlar

SİNPAŞ GYO

Dönem	Net Borç / Aktif	Net Borç / Özkaynak
2025/12 ★	**%9,0** → Oldukça Düşük	**%12,2** Güçlü Özkaynak
2025/09	%8,8	%11,2
2025/06	%9	%12,31
2025/03	%10	%12,60
2024/12	%10 (2023: %11)	%21,64

Net Borç / Portföy Değeri Yönetiminde İyileşme — Portföy Değerine Göre Konservatif Finansman

2023/12	2024/12	2025/03	2025/06	2025/09	2025/12
%16	%10	%10	%11	%10	%9
5.391 M TL	5.053 M TL	5.017 M TL	5.236 M TL	5.157 M TL	5.747 M TL
					31.12.2025

31.12.2025 Solo Finansal Tablolar itibarıyla | 31.12.2024 Portföy Değeri: 49.458.657.548 TL | 2023 Portföy Değeri: 33.024.567.455 TL

Konsolide Finansman Yapısı

Net finansal borç özkaynağın %14,5’i

Finansal borçlar
8.739,6 mn TL
2024: 7.316,2 · reel %+19,5

Net finansal borç
8.655,4 mn TL

Net borç / kullanılan sermaye (Not 33)
%32,6

Para birimine göre dağılım



TL %19,8 · 1.731,3 **EUR** %47,1 · 4.120,1 **USD** %33,0 · 2.888,2

Vade dağılımı



0–1 yıl %33,5 · 2.927,6 **1–5 yıl** %65,6 · 5.737,5 **5 yıl+** %0,9 · 74,6

31.12.2025 itibarıyla faiz oranları (Not 5): TL %11,35–23,88 · EUR %6,13 · USD %5,15–8,00. Oranlar o tarihe ait anlık görünümdür.

Kaynak: Konsolide Not 4, 5, 8, 33 · Tutarlar mn TL · Net finansal borç = finansal borç − nakit

Net Aktif Değer (NAD) Tablosu – 31.12.2025

Sinpaş GYO payına düşen ekspertiz değerleri esas alınmıştır ·

Sinpaş GYO projeler ve arsaların 31.12.2025 tarihli toplam ekspertiz değeri 65.997.556.908 TL'dir.

Parasal Kalemler	Tutar (TL)
Parasal Varlıklar	
Nakit ve Nakit Benzerleri	84.260.882
Finansal Yatırımlar	111.531.966
Ticari Alacaklar (Dönen + Duran)	1.908.370.490
Diğer Alacaklar (Dönen + Duran)	9.025.237
Peşin Ödenmiş Giderler (Dönen + Duran)	1.975.102.971
Toplam Parasal Varlıklar	**4.088.291.546**
Parasal Yükümlülükler	
Finansal Borçlar (KV + UV)	8.739.622.685
Ticari Borçlar	2.580.027.300
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	41.048.027
Diğer Borçlar (KV + UV)	352.937.827
Ertelenmiş Gelirler (KV + UV)	3.616.932.086
Kısa Vadeli Karşılıklar	47.293.313
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü (1/3)*	4.441.624.210
Toplam Parasal Yükümlülükler	**19.819.485.448**
Net Parasal Varlıklar	**(15.731.193.902)**

NAD Hesaplaması	Değer (TL)
Sinpaş GYO Payına Düşen Toplam Ekspertiz Değeri	64.322.206.858
Net Parasal Varlıklar	(15.731.193.902)
NAD (Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO Projesi Hariç)	**48.591.012.956**
Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi (%65,20 Pay)**	26.002.657.152
Toplam Portföy Değeri (Kızılbük GYO Projesi Dahil)	**90.324.864.010**
Net Parasal Varlıklar	(15.731.193.902)
Sinpaş GYO Toplam Net Aktif Değer	**74.593.670.108**
Piyasa Değeri (31.12.2025)	18.160.000.000
Hisse Fiyatı (31.12.2025, TL)	4,54

90,3
milyar TL
Toplam Portföy Değeri

74,6
milyar TL
Toplam Net Aktif Değer

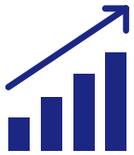
18,2
milyar TL
Piyasa Değeri 31.12.2025

%75,7
Piyasa Değerinin NAD'a İskontosu 31.12.2025

* 31.12.2025 tarihli ertelenmiş vergi yükümlülüğünün (13.324.872.629 TL) 1/3'ü dikkate alınmıştır. 2025 hesap döneminde VUK'a göre zarar oluştuğundan kâr dağıtım şartı doğmamıştır. Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün 1/3'ü, taşınmaz kazançlarının KVK 32/C uyarınca %10 yurt içi asgari kurumlar vergisine tabi olacağı varsayımıyla dikkate alınmıştır.

** Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO'nun Sinpaş Kızılbük Thermal Wellness Resort Projesi'nin 31.12.2025 tarihli ekspertiz değeri 39.881.376.000 TL'dir (31.12.2024: 26.480.183.000 TL); %65,20'si Sinpaş GYO'ya aittir.

Sinpaş GYO: Yatırımcılar için Fırsat



Güçlü Büyüme Potansiyeli

Güçlü marka imajı ve yenilikçi projeleriyle **Sinpaş GYO,** büyüme potansiyelini artırmayı sürdürüyor.



Karlılık

Sinpaş GYO projelerine olan yüksek talep, karlılığı artırmaya devam ediyor.



Finansal Güç

Sinpaş GYO sağlam bir mali yapıya sahip ve finansal istikrarını koruyor.

- ✓ Sinpaş'ın grup şirketlerinden biri olarak Sinpaş GYO, sağlam bir finansal yapıya ve deneyimli bir yönetim kadrosuna sahiptir.
- ✓ Sinpaş'ın geçmiş başarısı ve pazardaki güçlü konumu gelecek vaat eden potansiyelini gösteriyor.

Temel Finansal Tablolar - Özet

Sinpaş GYO A.Ş. TRY	31.12.2025 SOLO	31.12.2024 SOLO	Değişim %	31.12.2025 KONSOLİDE	31.12.2024 KONSOLİDE	Değişim %
Dönen Varlıklar	11.413.643.660	10.745.130.923	6,22%	16.858.941.982	16.454.902.095	2,46%
Nakit ve Nakit Benzerleri	75.519.205	126.812.338	-40,45%	84.260.882	134.286.628	-37,25%
Finansal Yatırımlar	64.529.090	0	_	111.531.966	0	_
Duran Varlıklar	52.529.688.038	49.442.617.722	6,24%	71.671.877.252	64.074.003.852	11,86%
TOPLAM VARLIKLAR	63.943.331.698	60.187.748.645	6,24%	88.530.819.234	80.528.905.947	9,94%
Kısa Vadeli Yükümlülükler	4.393.753.174	2.553.715.033	72,05%	6.991.691.696	4.437.052.483	57,58%
Uzun Vadeli Yükümlülükler	12.367.286.081	10.569.045.937	17,01%	21.913.264.325	17.432.828.369	25,70%
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	6.113.799.796	3.352.391.378	82,37%	13.324.872.629	9.342.139.824	42,63%
Toplam Finansal Borçlanmalar	5.746.702.096	5.694.942.592	0,91%	8.739.622.685	7.316.211.593	19,46%
Net Borç	5.606.653.801	5.568.130.254	0,69%	8.543.829.837	7.181.924.965	18,96%
ÖZKAYNAKLAR	47.182.292.443	47.064.987.675	0,25%	59.625.863.213	58.659.025.095	1,65%
Net Dönem Karı	116.378.977	641.989.079	-81,87%	671.703.327	6.849.759.810	-90,19%

Sinpaş GYO A.Ş. TRY	01.01.2025-31.12.2025 SOLO	01.01.2024-31.12.2024 SOLO	Değişim %	01.01.2025-31.12.2025 KONSOLİDE	01.01.2024-31.12.2024 KONSOLİDE	Değişim %
Hasılat	3.485.535.227	4.479.072.677	-22,18%	5.298.750.655	17.377.634.802	-69,51%
Brüt Kar	1.000.575.386	1.275.410.371	-21,55%	2.541.732.922	5.560.284.772	-54,29%
Esas Faaliyet Karı	1.681.172.879	15.731.748	10586,50%	5.471.674.063	11.718.383.638	-53,31%
Dönem Karı	116.378.977	641.989.079	-81,87%	966.422.497	10.161.536.897	-90,49%

Sinpaş GYO A. Ş. Oranlar	31.12.2025 SOLO	31.12.2024 SOLO	31.12.2025 KONSOLİDE	31.12.2024 KONSOLİDE
LTV (Finansal Borç / Toplam Varlık)	8,99%	9,46%	9,87%	9,09%
Net Debt / Equity	11,88%	11,83%	14,33%	12,24%
ROE (Net Kar / Özkaynak)	0,25%	1,36%	1,13%	11,68%
Faaliyet Karı Marjı (Esas Faaliyet Karı / Hasılat)	48,23%	0,35%	103,26%	67,43%

Temel Finansal Tablolar – Bilanço

Sinpaş GYO A. Ş. Bilanço	2024/12 - (TL)	2025/03 - (TL)	2025/06 - (TL)	2025/09 - (TL)	2025/12 - (TL)
DÖNEN VARLIKLAR	**10.745.130.923**	**9.157.181.491**	**11.110.336.769**	**11.008.335.198**	**11.413.643.660**
Nakit ve Nakit Benzerleri	126.812.338	71.468.079	8.720.702	12.909.939	75.519.205
Finansal Yatırımlar					64.529.090
Ticari Alacaklar	1.493.279.182	492.073.898	1.714.989.981	757.196.220	783.830.264
Diğer Alacaklar	7.123.309	5.564.487	245.687.479	240.620.561	747.770.518
Stoklar	7.869.165.653	7.549.923.189	8.097.603.546	8.796.325.379	8.270.070.215
Peşin Ödenmiş Giderler	869.120.357	688.097.879	783.854.395	877.412.626	1.084.248.870
Diğer Dönen Varlıklar	379.630.084	350.053.959	259.480.666	323.870.473	387.675.498
DURAN VARLIKLAR	**49.442.617.722**	**41.651.814.968**	**43.611.396.333**	**47.807.733.263**	**52.529.688.038**
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	9.488.305.986	7.978.383.609	8.457.622.895	9.092.315.220	9.488.305.986
Ticari Alacaklar				830.464.800	446.728.843
Diğer Alacaklar	4.332.560	3.243.762	3.243.762	3.243.762	3.243.762
Stoklar	12.967.617.834	10.904.014.872	11.678.147.020	12.668.394.543	14.999.734.039
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	132.860.380	196.792.568	198.757.901	192.928.480	255.303.312
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26.747.171.486	22.490.758.087	23.192.736.015	24.933.207.506	27.215.616.001
Maddi Duran Varlıklar	56.244.824	44.208.335	43.890.442	47.121.704	49.434.057
Kullanım Hakkı Varlıkları	39.872.698	29.583.135	31.360.111	33.713.494	66.865.144
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.211.954	4.830.600	4.707.629	4.639.773	4.405.592
Peşin Ödenmiş Giderler			930.558	1.703.981	51.302
TOPLAM VARLIKLAR	**60.187.748.645**	**50.808.996.459**	**54.721.733.102**	**58.816.068.461**	**63.943.331.698**
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**2.553.715.033**	**2.525.205.729**	**3.091.423.301**	**3.601.346.270**	**4.393.753.174**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	950.080.548	915.621.927	1.129.105.138	1.322.497.123	1.452.604.778
Ticari Borçlar	759.482.957	852.876.562	1.074.016.550	1.465.721.244	1.830.991.013
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21.122.292	16.357.246	17.580.489	19.944.071	25.982.639
Diğer Borçlar	20.288.103	15.277.892	15.280.264	9.604.728	9.606.366
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	747.927.811	683.307.513	813.294.376	735.088.284	1.023.477.388
Kısa Vadeli Karşılıklar	29.300.560	21.930.411	28.990.421	27.289.763	25.214.287
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25.180.785	18.782.958	25.842.968	24.142.310	23.840.784
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	4.119.775	3.147.453	3.147.453	3.147.453	1.373.503
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	25.512.762	19.834.178	13.156.063	21.201.057	25.876.703
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	**10.569.045.937**	**8.480.051.563**	**9.122.682.362**	**9.314.502.195**	**12.367.286.081**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.744.862.044	4.101.779.124	4.107.130.811	3.834.823.475	4.294.097.318
Diğer Borçlar	138.677.241	124.004.528	141.352.191	155.838.513	173.959.275
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	2.313.473.081	1.031.694.849	1.549.828.153	1.567.605.357	1.765.774.008
Uzun Vadeli Karşılıklar	19.642.193	14.440.581	19.031.746	9.082.930	19.655.684
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	19.642.193	14.440.581	19.031.746	9.082.930	19.655.684
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	3.352.391.378	3.208.132.481	3.305.339.461	3.747.151.920	6.113.799.796
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	**13.122.760.970**	**11.005.257.292**	**12.214.105.663**	**12.915.848.465**	**16.761.039.255**
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR	**47.064.987.675**	**39.803.739.167**	**42.507.627.439**	**45.900.219.996**	**47.182.292.443**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	47.064.987.675	39.803.739.167	42.507.627.439	45.900.219.996	47.182.292.443
Ödenmiş Sermaye	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17.405.226.421	13.998.903.901	15.080.047.935	16.511.887.608	17.405.226.421
Geri Alınmış Paylar (-)	10.538.937	8.861.823	9.394.128	10.099.099	10.538.937
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	3.211.394.462	2.700.348.932	2.862.551.372	3.077.368.161	3.211.394.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-16.058.067	-12.400.759	-17.022.977	-9.043.385	-15.132.276
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-16.058.067	-12.400.759	-17.022.977	-9.043.385	-15.132.276
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.810.715.022	1.522.566.733	1.614.023.077	1.735.145.533	1.810.715.022
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	20.022.259.695	17.375.841.795	18.419.560.224	19.801.834.375	20.664.248.774
Net Dönem Karı veya Zararı	**641.989.079**	**227.340.388**	**557.861.936**	**793.126.803**	**116.378.977**
TOPLAM KAYNAKLAR	**60.187.748.645**	**50.808.996.459**	**54.721.733.102**	**58.816.068.461**	**63.943.331.698**

Temel Finansal Tablolar – Gelir Tablosu

Sinpaş GYO A. Ş. Gelir Tablosu	2024/12 - (TL)	2025/03 - (TL)	2025/06 - (TL)	2025/09 - (TL)	2025/12 - (TL)
HASILAT	**4.479.072.677**	**466.078.368**	**1.508.132.873**	**2.198.594.114**	**3.485.535.227**
SATIŞLARIN MALİYETİ	3.203.662.306	263.728.398	1.127.904.491	1.552.955.379	2.484.959.841
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	1.275.410.371	202.349.970	380.228.382	645.638.735	1.000.575.386
BRÜT KAR (ZARAR)	**1.275.410.371**	**202.349.970**	**380.228.382**	**645.638.735**	**1.000.575.386**
FAALİYET GİDERLERİ (-)	774.970.463	154.272.762	347.017.716	530.715.970	712.934.010
Genel Yönetim Giderleri	477.315.260	104.318.585	229.181.212	353.842.026	506.232.243
Pazarlama Giderleri	297.655.203	49.954.177	117.836.504	176.873.944	206.701.767
NET ESAS FAALİYET KARI/ZARARI	500.439.908	48.077.208	33.210.666	114.922.765	287.641.376
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	486.521.605	87.542.409	271.258.212	269.220.507	251.552.166
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	82.359.983	85.274.456	203.889.888	128.260.470	108.919.181
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	-888.869.782				1.250.898.518
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)	**15.731.748**	**50.345.161**	**100.578.990**	**255.882.802**	**1.681.172.879**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			22.000.000	23.650.964	25.479.027
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	95.539.732	3.856.056	9.022.334	7.704.079	141.063.839
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)	111.271.480	54.201.217	131.601.324	287.237.845	1.847.715.745
Finansman Gelirleri	11.962.902	6.426.282	8.496.320	9.787.973	16.914.206
Finansman Giderleri	1.813.824.659	438.917.007	693.642.663	976.554.278	1.301.067.447
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	4.033.748.738	1.252.107.655	1.856.725.044	2.655.905.633	2.313.828.124
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)	2.343.158.461	873.818.147	1.303.180.025	1.976.377.173	2.877.390.628
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	1.701.169.382	646.477.759	745.318.089	1.183.250.370	2.761.011.651
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	1.701.169.382	646.477.759	745.318.089	1.183.250.370	2.761.011.651
DÖNEM KARI (ZARARI)	**641.989.079**	**227.340.388**	**557.861.936**	**793.126.803**	**116.378.977**

Temel Finansal Tablolar – Göstergeler – Değişimler

Sinpaş GYO A. Ş. (Bin TL)	2024	2025	Değişim %
Nakit ve Benzerleri	126.812	75.519	-40,45
Aktifler	60.187.749	63.943.332	6,24
Toplam Borçlar	13.122.761	16.761.039	27,72
Net Borç	5.568.130	5.606.654	0,69
Özkaynaklar	47.064.988	47.182.292	0,25
ROE (%)	1,36	0,25	-1,12 yp

Sinpaş GYO A. Ş. (Bin TL)	2024	2025
Amortisman	25.823	39.565
İşletme Faaliyetleri	2.426.606	-920.826
Yatırım Faaliyetleri	-90.889	759.247
Finansman Faaliyetleri	-2.544.705	140.215
Serbest Nakit Akışı	2.335.717	-161.579

Sinpaş GYO A. Ş. (Bin TL)	4Ç25	4Ç24	Değişim (%) Yıllık	3Ç25	Değişim (%) Çeyreksel	12A25	12A24	Değişim (%) Yıllık
Net Satışlar	1.286.941	1.053.261	22,19	577.285	122,93	3.485.535	4.479.073	-22,18
Satışların Maliyeti	932.004	707.437	31,74	340.409	173,79	2.484.960	3.203.662	-22,43
Brüt Kar	354.937	345.824	2,63	236.877	49,84	1.000.575	1.275.410	-21,55
Faaliyet Giderleri	182.218	263.347	-30,81	157.657	15,58	712.934	774.970	-8,01
EFK	172.719	82.477	109,41	79.220	118,02	287.641	500.440	-42,52
Net Finansman Gideri	317.387	225.857	40,53	230.204	37,87	1.284.153	1.801.862	-28,73
Net Parasal Pozisyon Kazanç/(Kayıp)	-342.078	2.573.021	A/D	799.181	A/D	2.313.828	4.033.749	-42,64
Vergi Öncesi Kar	901.013	1.883.829	-52,17	575.402	56,59	2.877.391	2.343.158	22,8
Net Kar/Zarar	-676.748	182.660	A/D	193.401	A/D	116.379	641.989	-81,87
FAVÖK	194.917	94.752	105,71	84.483	130,72	327.206	526.263	-37,82

Gösterge	2024/12	2025/12	Ortalama
Brüt Kar Marjı (%)	28,47	28,71	29,04
FAVÖK Marjı (%)	11,75	9,39	7,7
Net Kar Marjı (%)	14,33	3,34	19,71
Net Satışlar (Mn TL)	4.479,07	3.485,54	2.842,06
FAVÖK (Mn TL)	526,26	327,21	229,75
Net Kar (Mn TL)	641,99	116,38	454,75
Özkaynaklar (Mn TL)	47.065	47.182	46.541
Özkaynaklar (Mn USD)	1.098	1.101	1.103
Aktifler (Mn TL)	60.188	63.943	61.380
Aktifler (Mn USD)	1.404	1.492	1.455
Özsermaye Karlılığı	1,79	0,27	1,25
Aktif Karlılık	1,43	0,2	0,97

SNGYO Marjlar	4Ç25	4Ç24	Fark (yp)	3Ç25	Fark (yp)	12A25	12A24	Fark (yp)
Brüt Kar Marjı (%)	27,58	32,8	-5,25	41	-13,45	28,71	28,47	0,23
EFK Marjı (%)	13,42	7,83	5,59	13,7	-0,3	8,25	11,17	-2,92
Net Kar Marjı (%)	-52,6	17,3	-69,93	33,5	-86,09	3,34	14,33	-10,99
FAVÖK Marjı (%)	15,15	9	6,15	14,6	0,51	9,39	11,75	-2,36

Gösterge	2024/12	2025/12	Ortalama
Özsermaye Büyüme	28,13	0,25	15,87
Aktif Büyüme	27,33	6,24	20,84

Hisse Bilgileri

4.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye

Bedelsiz Sermaye Artışı 11.12.2024

21.080.000.000 TL
Piyasa Değeri 30.01.2026

SNGYO
Borsa Kodu

Katılım Endeksi ✓

55%
Halka Açıklık Oranı

2.366.473.751
Fiili Dolaşımdaki Pay Adedi

Günlük Ortalama İşlem Hacmi:

108.992.331 TL

(02.01.2025 – 09.03.2026 Dönemi)

SNGYO Hisse Bilgileri

BIST KODU: **SNGYO**	**Halka Açıklık Oranı:** %55,00 **Fiili Dolaşım Oranı:** %59,16
REUTERS KODU: **SNGYO.IS**	**29.12.2023 Piyasa Değeri:** 4.095.000.000 TL
BLOOMBERG KODU: **SNGYO.TI**	**31.12.2024 Piyasa Değeri:** 12.560.000.000 TL
Halka Arz Tarihi: **14-15 Haziran 2007**	**31.12.2025 Piyasa Değeri:** 18.160.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: **22.06.2007**	**09.03.2026 Piyasa Değeri:** 16.880.000.000 TL
Günlük Ortalama İşlem Hacmi**: 108.992.331 TL** **(**02.01.2025 – 09.03.2026 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: %15,14** (09.03.2026)

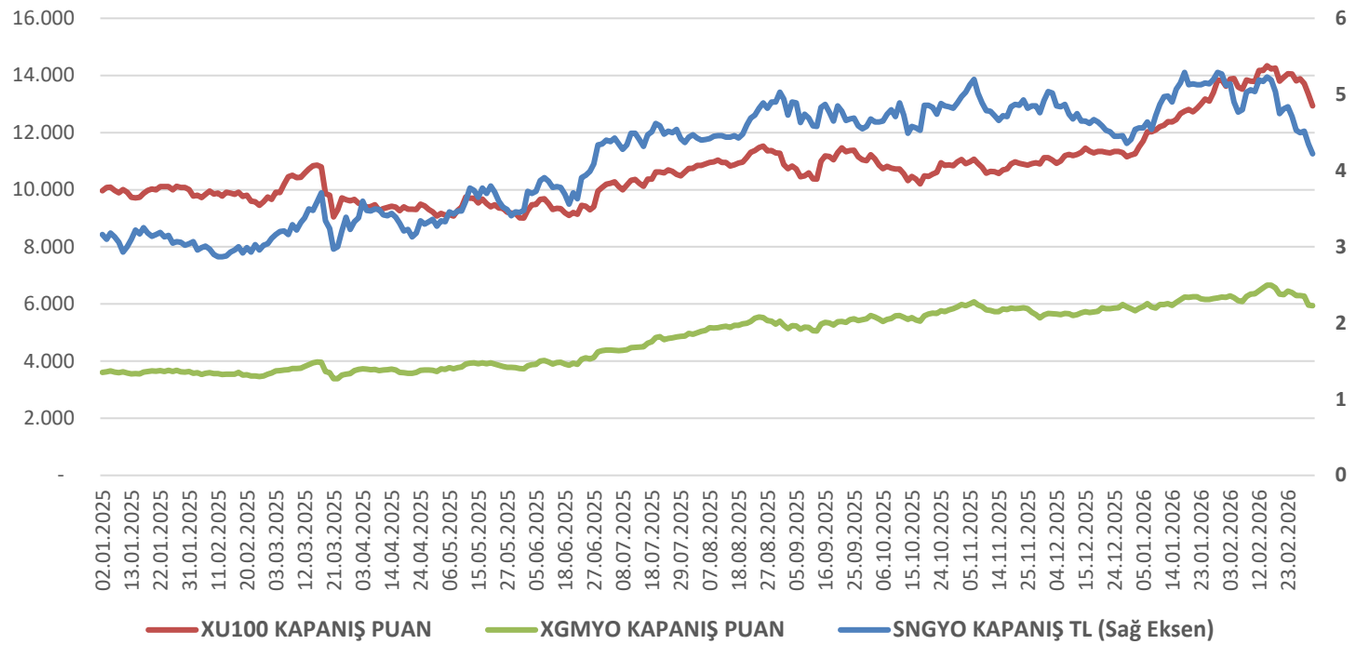




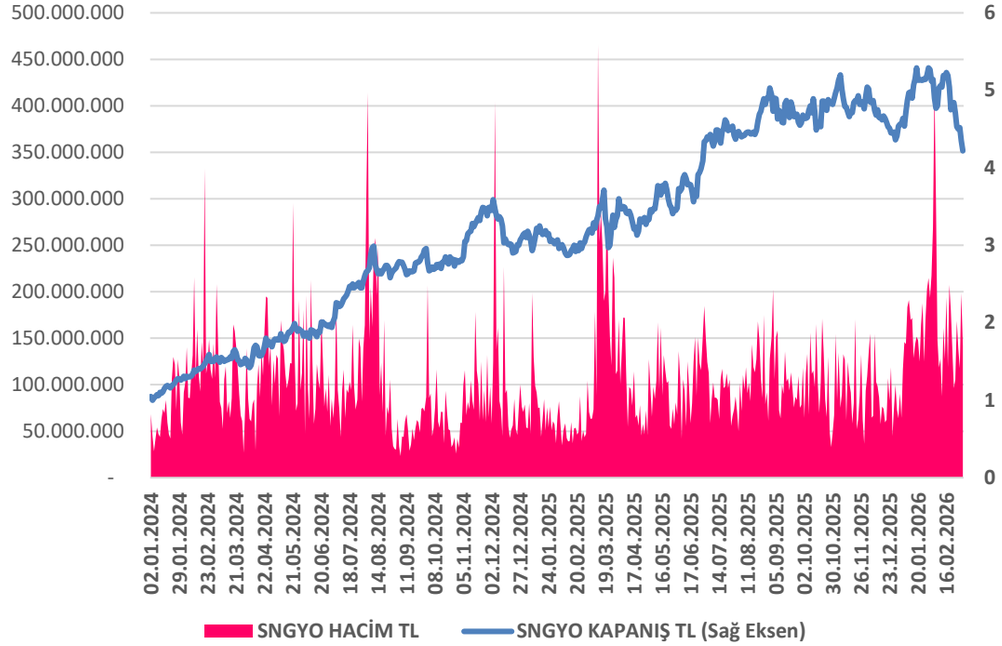
Ege Vadisi Ankara Çankaya

SNGYO Hisse Bilgileri

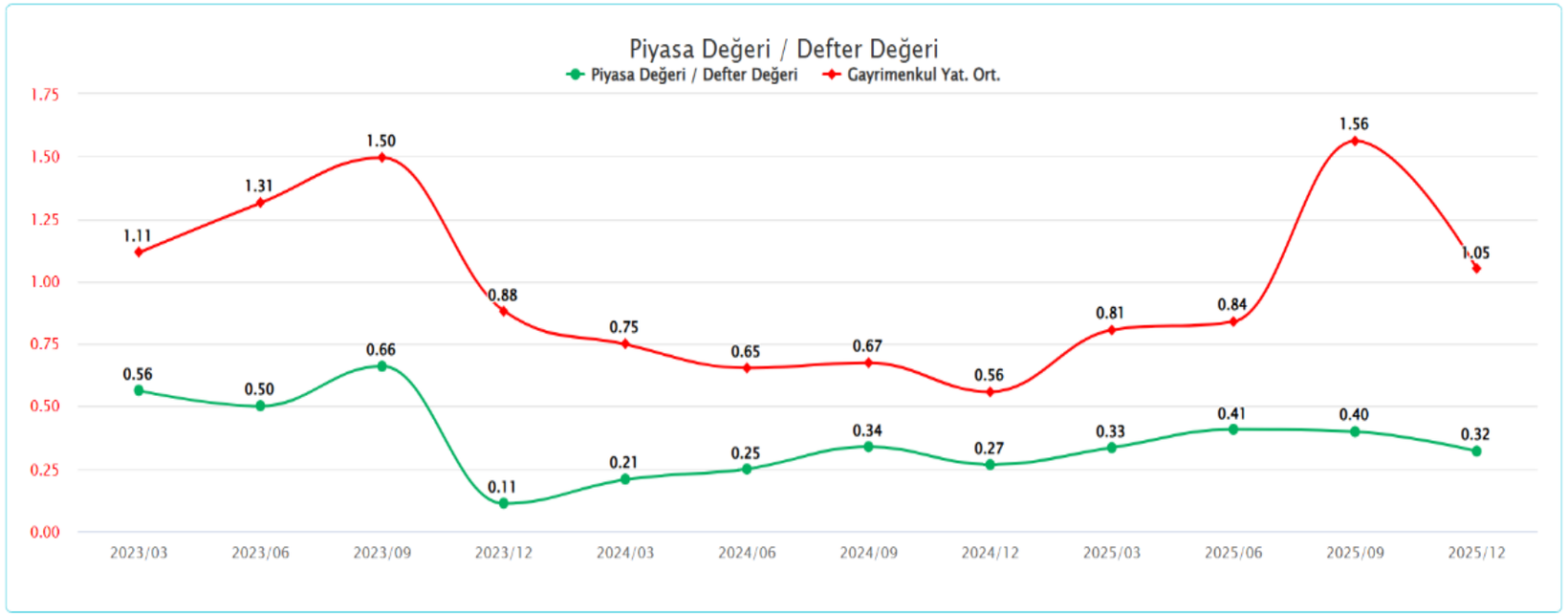
SNGYO KAPANIŞ TL, XU100 ve XGMYO KAPANIŞ PUAN



SNGYO KAPANIŞ FİYAT TL ve HACİM TL



SNGYO Hisse Bilgileri







SNGYO Bulunduran Fonlar

Temmuz 2025 — Mevcut Dağılım Lot = **138,41 mn** — **29 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 133,88 mn (**26 Fon**)
Lot Değişimi = 4,53 mn **+%3,4**

Code	Ağırlık %	Nominal	Tarih	FON ID
SNGYO	10,72	47.633.331,87	Temmuz 8, 2025	HKH
SNGYO	3,07	32.000.000	Temmuz 2, 2025	KPC
SNGYO	5,33	18.461.985,71	Temmuz 8, 2025	ZDZ
SNGYO	11,6	10.059.989	Temmuz 8, 2025	NLE
SNGYO	6,1	6.000.000	Temmuz 8, 2025	FNT
SNGYO	11,4	3.000.000	Temmuz 8, 2025	EC2
SNGYO	0,41	2.825.142	Temmuz 7, 2025	YHS
SNGYO	3,55	2.500.000,8	Temmuz 7, 2025	KTI
SNGYO	4,79	2.350.000	Temmuz 8, 2025	NPH
SNGYO	4,78	1.692.666	Temmuz 7, 2025	DKH
SNGYO	2,53	1.400.000,56	Temmuz 7, 2025	YDP
SNGYO	1,93	1.300.000	Temmuz 2, 2025	KPA
SNGYO	0,58	1.100.000	Temmuz 2, 2025	KCV
SNGYO	5,44	1.065.500	Temmuz 2, 2025	KTS
SNGYO	1,81	1.050.000	Temmuz 8, 2025	BID
SNGYO	10,1	1.036.225,32	Temmuz 8, 2025	ZCK
SNGYO	6,14	975.000	Temmuz 7, 2025	YHI
SNGYO	2,87	950.000	Temmuz 8, 2025	ZJV
SNGYO	5,08	617.540	Temmuz 8, 2025	OPTGY.F
SNGYO	4,89	530.000,98	Temmuz 8, 2025	GKF
SNGYO	4,5	500.000,31	Temmuz 7, 2025	YHK
SNGYO	0,61	500.000	Temmuz 2, 2025	KPU
SNGYO	2,6	300.000,31	Temmuz 8, 2025	HFI
SNGYO	4,91	246.000	Temmuz 2, 2025	KUA
SNGYO	4,12	120.000	Temmuz 2, 2025	KDE
SNGYO	1,19	120.000	Temmuz 8, 2025	ZBI
SNGYO	1,42	77.875,06	Temmuz 4, 2025	IDD
SNGYO	3,94	4.800	Temmuz 7, 2025	MTK
SNGYO	0,57	2.182	Temmuz 8, 2025	GNH
SNGYO	0	2,04	Temmuz 8, 2025	HBU
SNGYO	0	0,62	Temmuz 8, 2025	HSA
SNGYO	0	0,41	Temmuz 8, 2025	HKM
SNGYO	0	0,33	Temmuz 8, 2025	NBH
SNGYO	0	0,32	Temmuz 2, 2025	KSR
SNGYO	0	0,19	Temmuz 8, 2025	HVS
SNGYO	0	0,08	Temmuz 8, 2025	AK3

Ağustos 2025 — Mevcut Dağılım Lot = **161,18 mn** — **32 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 138,41 mn (**29 Fon**)
Lot Değişimi = **22,77** mn **+%16,45**

Code	Ağırlık %	Nominal	Tarih	FON ID
SNGYO	9,02	42.633.331,87	Ağustos 8, 2025	HKH
SNGYO	3,13	36.500.000	Ağustos 7, 2025	KPC
SNGYO	11,64	22.937.611	Ağustos 6, 2025	NLE
SNGYO	4,68	15.742.670,71	Ağustos 8, 2025	ZDZ
SNGYO	9,23	6.250.000	Ağustos 4, 2025	EC2
SNGYO	5,68	6.250.000	Ağustos 8, 2025	FNT
SNGYO	0,57	5.000.000	Ağustos 8, 2025	NNF
SNGYO	4,66	3.099.000	Ağustos 7, 2025	KUA
SNGYO	4,01	3.000.000,8	Ağustos 7, 2025	KTI
SNGYO	0,36	2.825.142	Ağustos 8, 2025	YHS
SNGYO	3,69	2.232.500	Ağustos 6, 2025	NPH
SNGYO	2,8	1.750.000	Ağustos 8, 2025	BID
SNGYO	4,14	1.600.000	Ağustos 7, 2025	DKH
SNGYO	1,74	1.412.450	Ağustos 7, 2025	KPA
SNGYO	2,47	1.400.000,56	Ağustos 8, 2025	YDP
SNGYO	0,56	1.100.000	Ağustos 7, 2025	KCV
SNGYO	3,76	1.081.661	Ağustos 7, 2025	KTS
SNGYO	5,88	975.000	Ağustos 8, 2025	YHI
SNGYO	2,72	950.000	Ağustos 8, 2025	ZJV
SNGYO	7,56	800.225,32	Ağustos 8, 2025	ZCK
SNGYO	4,84	738.705	Ağustos 7, 2025	OPTGY.F
SNGYO	0,92	731.000	Ağustos 7, 2025	KPU
SNGYO	4,49	530.000,98	Ağustos 4, 2025	GKF
SNGYO	3,86	500.000,31	Ağustos 8, 2025	YHK
SNGYO	3,93	450.000	Ağustos 7, 2025	RCV
SNGYO	1,16	265.000	Ağustos 7, 2025	KDE
SNGYO	0,96	140.000	Ağustos 8, 2025	ZBI
SNGYO	2,52	126.887	Ağustos 5, 2025	NST
SNGYO	1,37	77.875,06	Ağustos 7, 2025	IDD
SNGYO	3,97	40.000	Ağustos 7, 2025	KHJ
SNGYO	2,81	22.800	Ağustos 4, 2025	MTK
SNGYO	0,63	19.642	Ağustos 4, 2025	GNH
SNGYO	0	2,04	Ağustos 7, 2025	HBU
SNGYO	0	0,62	Ağustos 7, 2025	HSA
SNGYO	0	0,41	Ağustos 8, 2025	HKM
SNGYO	0	0,33	Ağustos 7, 2025	NBH
SNGYO	0	0,32	Ağustos 7, 2025	KSR
SNGYO	0	0,31	Ağustos 8, 2025	HFI
SNGYO	0	0,19	Ağustos 7, 2025	HVS
SNGYO	0	0,08	Ağustos 7, 2025	AK3

Eylül 2025 — Mevcut Dağılım Lot = **175,76 mn** **36 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 161,18 mn **32 Fon**
Lot Değişimi = 14,58 mn **+%9,05**

Code	Ağırlık %	Nominal	Tarih	FON ID
SNGYO	4,67	50.000.000	Eylül 5, 2025	KPC
SNGYO	9,65	42.633.331,87	Eylül 8, 2025	HKH
SNGYO	10,67	17.099.000	Eylül 3, 2025	NLE
SNGYO	5,11	15.742.670,71	Eylül 8, 2025	ZDZ
SNGYO	8,69	7.780.000	Eylül 8, 2025	FNT
SNGYO	0,64	5.000.000	Eylül 8, 2025	NNF
SNGYO	7,11	4.530.000	Eylül 8, 2025	BID
SNGYO	9,98	4.040.000	Eylül 5, 2025	EC2
SNGYO	4,84	3.392.063	Eylül 5, 2025	KUA
SNGYO	4,86	3.350.000,8	Eylül 5, 2025	KTI
SNGYO	4,37	3.100.000	Eylül 3, 2025	NPH
SNGYO	0,38	2.825.142	Eylül 8, 2025	YHS
SNGYO	2,3	1.812.450	Eylül 5, 2025	KPA
SNGYO	4	1.600.000	Eylül 5, 2025	DKH
SNGYO	2,75	1.400.000,56	Eylül 8, 2025	YDP
SNGYO	5,71	1.218.984	Eylül 5, 2025	KTS
SNGYO	0,61	1.100.000	Eylül 5, 2025	KCV
SNGYO	9,92	1.070.000,98	Eylül 5, 2025	GKF
SNGYO	6	975.000	Eylül 8, 2025	YHI
SNGYO	2,89	950.000	Eylül 8, 2025	ZJV
SNGYO	2,28	846.953	Eylül 4, 2025	NST
SNGYO	5,27	800.225,32	Eylül 8, 2025	ZCK
SNGYO	6,07	755.000	Eylül 5, 2025	KIK
SNGYO	5,13	738.705	Eylül 5, 2025	OPTGY.F
SNGYO	4,79	590.000,31	Eylül 8, 2025	YHK
SNGYO	2,83	515.000	Eylül 5, 2025	KDE
SNGYO	4,87	500.000	Eylül 5, 2025	IDI
SNGYO	1,41	253.600	Eylül 4, 2025	IMB
SNGYO	4,32	250.000	Eylül 4, 2025	IHA
SNGYO	2,39	250.000	Eylül 5, 2025	RCV
SNGYO	3,15	221.363	Eylül 2, 2025	TLZ
SNGYO	0,86	205.000	Eylül 8, 2025	ZBI
SNGYO	1,46	77.875,06	Eylül 5, 2025	IDD
SNGYO	0,68	70.363	Eylül 5, 2025	GNH
SNGYO	3,76	45.000	Eylül 5, 2025	KHJ
SNGYO	2,36	28.320	Eylül 3, 2025	MTK
SNGYO	0	2,04	Eylül 4, 2025	HBU
SNGYO	0	0,62	Eylül 4, 2025	HSA
SNGYO	0	0,41	Eylül 8, 2025	HKM
SNGYO	0	0,32	Eylül 5, 2025	KSR
SNGYO	0	0,31	Eylül 8, 2025	HFI
SNGYO	0	0,19	Eylül 4, 2025	HVS
SNGYO	0	0,08	Eylül 8, 2025	AK3

Bu veriler **8 Temmuz, 8 Ağustos, 8 Eylül 2025** tarihli olup bilgilendirme amaçlıdır.
Yatırım fonları zaman içinde portföylerindeki hisse senedi ağırlıklarını değiştirebilir.
Fonların güncel portföy dağılımları, her ayın 9'una kadar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanan portföy dağılım raporları üzerinden takip edilebilir.

Kaynak: Fintables = Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (SNGYO) Fon Pozisyonları

SNGYO Bulunduran Fonlar

Ekim 2025

Mevcut Dağılım Lot = 164,23 mn **36 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 175,76 mn **36 Fon**
Lot Değişimi = -11,53 mn **- %6,56**

Code	Fund ID	Ağırlık %	Nominal	Tarih
SNGYO	HKH	9,69	42.863.331,87	Ekim 8, 2025
SNGYO	KPC	3,33	40.000.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	NLE	10,49	15.865.577	Ekim 3, 2025
SNGYO	ZDZ	4,6	14.858.157	Ekim 8, 2025
SNGYO	FNT	10	8.440.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	NNF	0,64	5.000.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	BID	8,47	4.850.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	KTI	4,86	3.350.000	Ekim 7, 2025
SNGYO	EC2	9,9	3.280.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	YHS	0,38	2.825.142	Ekim 6, 2025
SNGYO	KPA	3,32	2.712.450	Ekim 6, 2025
SNGYO	NPH	4,56	2.700.000	Ekim 3, 2025
SNGYO	KUA	4,81	2.239.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	DKH	4,42	1.750.000	Ekim 3, 2025
SNGYO	IVF	6,49	1.628.600	Ekim 7, 2025
SNGYO	KIK	6,07	1.536.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	YDP	2,56	1.400.001	Ekim 8, 2025
SNGYO	GKF	9,85	980.001	Ekim 8, 2025
SNGYO	YHI	5,97	975.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	ZJV	2,81	950.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	ZCK	6,79	800.225	Ekim 8, 2025
SNGYO	KTS	5,04	790.327	Ekim 6, 2025
SNGYO	OPTGY.F	4,76	738.705	Ekim 7, 2025
SNGYO	NST	2,26	722.972	Ekim 6, 2025
SNGYO	YHK	3,86	590.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	KCV	0,22	450.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	KDE	3,8	415.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	IMB	1,82	315.100	Ekim 7, 2025
SNGYO	TLZ	3,71	309.363	Ekim 6, 2025
SNGYO	KST	4,75	257.120	Ekim 6, 2025
SNGYO	IHA	4,45	250.000	Ekim 6, 2025
SNGYO	ZBI	0,94	205.000	Ekim 8, 2025
SNGYO	IDD	1,38	77.875	Ekim 3, 2025
SNGYO	GNH	0,64	46.397	Ekim 8, 2025
SNGYO	BHL	0,49	32.362	Ekim 6, 2025
SNGYO	MTK	2,47	28.320	Ekim 3, 2025
SNGYO	HBU	0	2,04	Ekim 8, 2025
SNGYO	HSA	0	0,62	Ekim 8, 2025
SNGYO	HKM	0	0,41	Ekim 8, 2025
SNGYO	KSR	0	0,32	Ekim 6, 2025
SNGYO	HFI	0	0,31	Ekim 8, 2025
SNGYO	HVS	0	0,19	Ekim 8, 2025
SNGYO	AK3	0	0,08	Ekim 6, 2025

Kasım 2025

Mevcut Dağılım Lot = 160,03 mn **39 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 164,23 mn **36 Fon**
Lot Değişimi = -4,20 mn **-%2,56**

Code	Fund ID	Ağırlık %	Nominal	Tarih
SNGYO	KPC	3,57	41.000.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	HKH	9,23	37.863.332	Kasım 10, 2025
SNGYO	ZDZ	4,81	14.020.254	Kasım 10, 2025
SNGYO	NLE	11,13	13.815.577	Kasım 6, 2025
SNGYO	NNF	1,6	12.206.437	Kasım 10, 2025
SNGYO	FNT	9,79	7.940.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	KUA	8,84	3.041.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	KPA	4,1	3.012.450	Kasım 7, 2025
SNGYO	KTI	5,83	3.000.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	YHS	0,51	2.825.142	Kasım 7, 2025
SNGYO	EC2	9,46	2.690.000	Kasım 13, 2025
SNGYO	NPH	3,91	2.515.000	Kasım 6, 2025
SNGYO	BID	3,75	1.900.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	KIK	6	1.849.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	YDP	2,75	1.400.001	Kasım 7, 2025
SNGYO	IVF	4,42	1.050.033	Kasım 10, 2025
SNGYO	ZJV	2,78	950.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	GKF	9,24	850.001	Kasım 13, 2025
SNGYO	DKH	2,26	826.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	ZCK	6,45	800.225	Kasım 10, 2025
SNGYO	YHI	5,42	800.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	KTS	4,86	790.327	Kasım 7, 2025
SNGYO	OPTGY.F	4,95	738.705	Kasım 6, 2025
SNGYO	NST	2,18	593.989	Kasım 7, 2025
SNGYO	YHK	3,55	590.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	IDI	8,06	500.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	KCV	0,22	450.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	KDE	4,28	415.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	IMB	2,09	315.100	Kasım 10, 2025
SNGYO	TLZ	3,67	309.363	Kasım 6, 2025
SNGYO	IHA	4,5	230.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	ZBI	0,95	205.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	KST	4,97	171.120	Kasım 7, 2025
SNGYO	KHB	2,33	150.000	Kasım 7, 2025
SNGYO	IDD	1,44	77.875	Kasım 6, 2025
SNGYO	BCO	0,5	70.000	Kasım 10, 2025
SNGYO	BHL	0,53	28.578	Kasım 7, 2025
SNGYO	GNH	0,58	26.750	Kasım 13, 2025
SNGYO	MTK	2,61	15.320	Kasım 6, 2025
SNGYO	HBU	0	2,04	Kasım 10, 2025
SNGYO	HSA	0	0,62	Kasım 10, 2025
SNGYO	HKM	0	0,41	Kasım 10, 2025
SNGYO	KSR	0	0,32	Kasım 7, 2025
SNGYO	HFI	0	0,31	Kasım 10, 2025
SNGYO	HVS	0	0,19	Kasım 10, 2025
SNGYO	AK3	0	0,08	Kasım 7, 2025

Aralık 2025

Mevcut Dağılım Lot = 151,55 mn **38 Fon**
Önceki Dağılım Lot = 160,03 mn **39 Fon**
Lot Değişimi = -8,48 mn **- %5,30**

Code	Fund ID	Ağırlık %	Nominal	Tarih
SNGYO	KPC	3,74	41.500.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	HKH	9,72	37.863.332	Aralık 8, 2025
SNGYO	NNF	2,02	14.706.437	Aralık 8, 2025
SNGYO	ZDZ	5,16	13.206.104	Aralık 8, 2025
SNGYO	NLE	9,13	10.368.129	Aralık 4, 2025
SNGYO	FNT	8,37	6.390.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	BID	4,8	3.053.800	Aralık 8, 2025
SNGYO	KPA	4,43	3.012.450	Aralık 8, 2025
SNGYO	NPH	3,93	2.600.000	Aralık 4, 2025
SNGYO	EC2	9,28	2.600.000	Aralık 5, 2025
SNGYO	KTI	4,69	2.250.000	Aralık 5, 2025
SNGYO	KUA	7,79	2.235.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	ZJV	3,93	1.250.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	KIK	3,98	1.092.921	Aralık 8, 2025
SNGYO	YDP	1,93	1.000.001	Aralık 8, 2025
SNGYO	DKH	2,29	809.000	Aralık 4, 2025
SNGYO	ZCK	6,22	800.225	Aralık 8, 2025
SNGYO	YHI	5,82	800.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	OPTGY.F	4,99	738.705	Aralık 5, 2025
SNGYO	KTS	5,23	646.805	Aralık 8, 2025
SNGYO	GKF	9,53	630.001	Aralık 5, 2025
SNGYO	YHK	4,03	590.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	NST	2,14	540.650	Aralık 3, 2025
SNGYO	KCV	0,22	450.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	KDE	4,51	415.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	IEN	14,7	375.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	TLZ	3,67	309.363	Aralık 8, 2025
SNGYO	IMB	2,46	292.200	Aralık 7, 2025
SNGYO	IDI	4,26	250.000	Aralık 5, 2025
SNGYO	RCV	1,24	250.000	Aralık 5, 2025
SNGYO	ZBI	1,11	205.000	Aralık 8, 2025
SNGYO	KST	4,33	120.783	Aralık 8, 2025
SNGYO	IDD	1,32	77.875	Aralık 4, 2025
SNGYO	BCO	0,45	57.500	Aralık 8, 2025
SNGYO	IHA	4,77	27.218	Aralık 8, 2025
SNGYO	MTK	2,48	19.320	Aralık 2, 2025
SNGYO	GNH	0,62	15.736	Aralık 5, 2025
SNGYO	BHL	0,18	9.895	Aralık 3, 2025
SNGYO	HBU	0	2,04	Aralık 8, 2025
SNGYO	HSA	0	0,62	Aralık 8, 2025
SNGYO	HKM	0	0,41	Aralık 8, 2025
SNGYO	KSR	0	0,32	Aralık 8, 2025
SNGYO	HFI	0	0,31	Aralık 8, 2025
SNGYO	HVS	0	0,19	Aralık 8, 2025
SNGYO	AK3	0	0,08	Aralık 7, 2025

Bu veriler **8 Ekim, 8 Kasım, 8 Aralık 2025** tarihli olup bilgilendirme amaçlıdır.
Yatırım fonları zaman içinde portföylerindeki hisse senedi ağırlıklarını değiştirebilir.
Fonların güncel portföy dağılımları, her ayın 9'una kadar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayımlanan portföy dağılım raporları üzerinden takip edilebilir.

Kaynak: Fintables = Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (SNGYO) Fon Pozisyonları

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO olarak, 2025 yılında da sürdürülebilirlik dönüşümümüz kapsamında performansımızı değerlendirmeyi ve mevcut durumumuzu tespit etmeyi planlıyoruz. 2025 yılı raporlama çalışmalarımız sürüyor. Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sera Gazı Emisyonlarının Ölçümü

Çevresel etkimizi daha etkin yönetmek amacıyla, **2024 yılı Kapsam 1 ve Kapsam 2 emisyonlarımızı**

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

2024-TSRS-Aligned-Sustainability-Report-Sinpas-GYO.pdf & Sinpas-GYO-TSRS-Sürdürülebilirlik-Raporu-2024.pdf

Sinpaş GYO 2024 Sustainability Report GRI Index | Sinpaş GYO & Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu GRI İçerik Endeksli | 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 gerçekleştiriyoruz.

Sürdürülebilirlik önceliklerimizi belirlerken Paydaş Katılımı çalışması gerçekleştirerek iç ve dış paydaşlarımızdan görüş almayı planlıyoruz. Mevcut durum analizi çalışmamız sonrasında,

Birleşmiş Milletler (BM) **Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları (SKA)** ile uyumlu olarak sürdürülebilirlik hedeflerimizi belirlemeyi planlıyoruz.

Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

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

Borsa İstanbul (BİST) Sürdürülebilirlik Endeksi

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

Karbon Saydamlık Projesi (CDP)

2025 yılında **Karbon Saydamlık Projesi (CDP)** platformu üzerinden **İklim Değişikliği** ve **Su** performansımızı beyan etmeyi planlıyoruz. **2024 =** 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 yayımlamayı planlıyoruz. ***2024 yılı sürdürülebilirlik raporlarımız için bakınız:*** 2024-TSRS-Aligned-Sustainability-Report-Sinpas-GYO.pdf

Sinpas-GYO-TSRS-Sürdürülebilirlik-Raporu-2024.pdf & Sinpaş GYO 2024 Sustainability Report GRI Index | Sinpaş GYO

Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu GRI İçerik Endeksli | Sinpaş GYO **Sürdürülebilirlik | Sinpaş GYO**

Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO 2024 Yılı Sera Gazı Emisyonları

Sinpaş GYO olarak, çevresel performansımızı takip etmek ve iyileştirmek amacıyla 2024 yılı Kapsam 1 ve 2 sera gazı emisyonlarımızı GHG Protocol'e uygun olarak hesapladık.

	Kapsam 1 (tCO_2e)	Kapsam 2 (tCO_2e)	Toplam (tCO_2e)
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.182,35	1.104,75	2.287,10
Sinpaş CO.	-	-	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	292,93	1.298,24	1.591,17
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi	-	-	-
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	-	-	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş	-	-	-
Toplam	**1.475,28**	**2.402,99**	**3.878,27**

2024-TSRS-Aligned-Sustainability-Report-Sinpas-GYO.pdf & Sinpas-GYO-TSRS-Sürdürülebilirlik-Raporu-2024.pdf

Sinpaş GYO 2024 Sustainability Report GRI Index | Sinpaş GYO & Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu GRI İçerik Endeksli | Sinpaş GYO

2025 yılı itibarıyla, **ESG** kriterleri doğrultusunda **TSRS, GRI** ve **CDP** kapsamındaki çalışmalarımızı kararlılıkla sürdürmekteyiz.
GHG Protokolü'ne uyumlu karbon emisyon hesaplamalarımızı bu dönemde **Kapsam 1** ve **Kapsam 2'**nin yanı sıra **Kapsam 3** emisyonlarını da içerecek şekilde genişlettik. Raporlama süreçlerimizin tamamlanmasını müteakip, elde edilen çıktılar kamuoyuyla şeffaf bir şekilde paylaşılacaktır.

Sürdürülebilirlik | 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