



2024

TSRS UYUMLU

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU



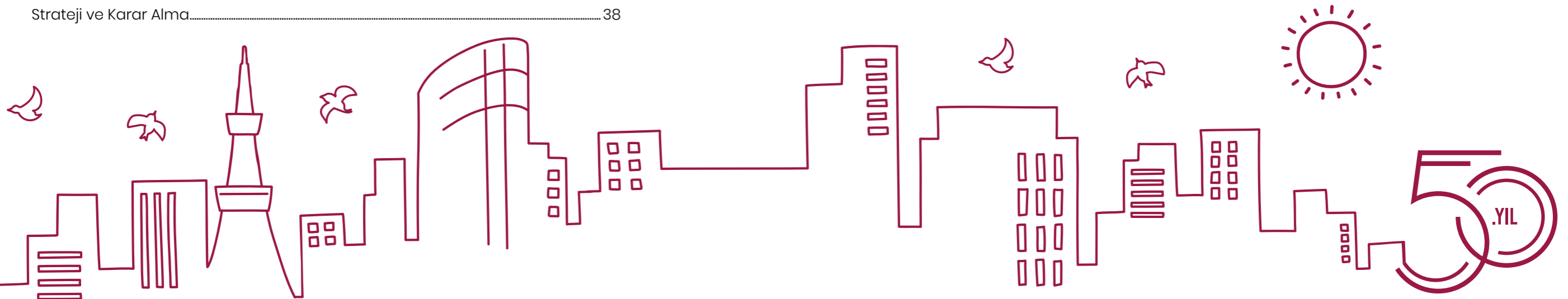
SİNPAŞ GYO

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



RAPOR HAKKINDA	4
Finansal Açıklamalar ile Bağlantı.....	6
Denetim.....	7
Geçiş Muafiyetleri.....	8
Raporlama Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı.....	8
Sinpaş GYO Hakkında.....	10
Önemlilik.....	14
Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri.....	14
İş Modeli ve Değer Zinciri.....	14
YÖNETİŞİM	16
Yönetim Kurulu.....	16
Sürdürülebilirlik Komitesi.....	18
İklim ve Risk Komitesi	19
Riskin Erken Saptanması Komitesi.....	20
Kurumsal Yönetim Komitesi	21
Yetkinlikler ve Kapasite Geliştirme Faaliyetleri.....	21
Destekleyici Kontrol ve Prosedürler.....	22
Ücretlendirme Süreçleri.....	23
STRATEJİ	24
Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar.....	24
Risk ve Fırsat Envanteri.....	25
Senaryo Analizleri.....	34
Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	37
Strateji ve Karar Alma.....	38

RİSK YÖNETİMİ.....	40
METRİK VE HEDEFLER.....	42
İklimle İlgili Metrikler.....	42
Sera Gazı Emisyonları.....	48
Kapsam 1 Emisyonları.....	50
Kapsam 2 Emisyonları.....	50
Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumu.....	50
İç Karbon Fiyatlandırması.....	50
İklimle İlgili Hedefler.....	51
Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar.....	51
EKLER	52
TSRS İçerik Endeksi.....	52
Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları Kapsamında Sunulan Bilgiler Hakkında Bağımsız Denetçinin Sınırlı Güvence Raporu.....	58





TSRS 117, TSRS 118, TSRS 119, TSRS 146(b), TSRS 154, TSRS 155(a),
TSRS 156, TSRS 159(a), TSRS 159(b), TSRS 160, TSRS 161, TSRS 164,
TSRS 170, TSRS 172, TSRS 174, TSRS 177, TSRS 183, TSRS 229(a)(vi)

Bu raporda yer alan konsolide sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı açıklamalar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklıkları ("Grup") için hazırlanmış olup, 29 Aralık 2023 tarihli, Resmî Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları'na (TSRS) uygun şekilde hazırlanmıştır. Şirket için raporlama yükümlülüğü, Kamu Gözetim Kurulu'nun (KGK) belirlediği kriterlerden en az ikisinin ardışık iki raporlama döneminde aşılmasıyla birlikte doğmuştur. Bu rapor, 1 Ocak – 31 Aralık 2024 finansal raporlama dönemini esas alarak TSRS'ye uygun olarak hazırlanmıştır. Rapor, KGK'nın belirlediği standart çerçevesinde Yönetişim, Strateji, Risk Yönetimi, Metrikler ve Hedefler olmak üzere dört temel kategori çerçevesinde raporlanması beklenen bilgileri içermektedir.

TSRS, KGK tarafından yayımlanan iki sürdürülebilirlik standardına ve sektör bazlı uygulamaya yönelik rehberde atıfta bulunur:

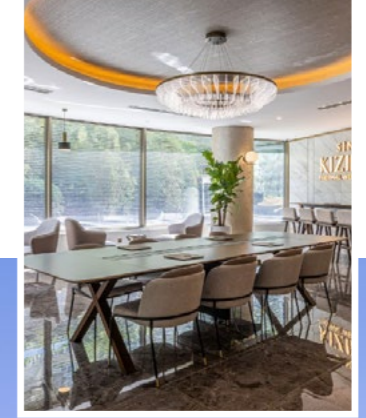
- TSRS 1: Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler
- TSRS 2: İklimle İlgili Açıklamalar
- TSRS 2'nin Sektör Bazlı Uygulanmasına İlişkin Rehber: Ek Cilt 36 - Gayrimenkul

Bu raporda, TSRS 1 – Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve TSRS 2 – İklimle İlgili Açıklamalar doğrultusunda, genel amaçlı finansal rapor kullanıcıları açısından işletmeye kaynak sağlama kararlarında faydalı olacak; Sinpaş GYO'nun kısa, orta ve uzun vadede nakit akışlarını, finansmana erişimini veya sermaye maliyetini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risklerine ve fırsatlarına ilişkin bilgiler açıklanmaktadır.

Şirketin sürdürülebilirlik ve iklim değişikliğiyle bağlantılı olarak belirlediği risklerin finansal etkisinin büyüklüğü, finansal raporlamada esas alınan finansal önemlilik kriterleriyle uyumlu şekilde değerlendirilmektedir.

Sinpaş GYO'nun gelecekteki finansal yeterliliğini etkilemesi makul ölçüde beklenebilecek sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili risk ve fırsatlar, finansal denetim süreciyle uyumlu şekilde belirlenen önemlilik seviyeleri doğrultusunda, raporun temel içeriğini oluşturan **Strateji** ve **Risk Yönetimi** bölümlerinde açıklanmaktadır.

Raporda sunulan finansal ve finansal olmayan bilgiler; karşılaştırılabilirlik, doğrulanabilirlik, zamanlılık ve anlaşılabilirlik niteliklerine sahip olup, TSRS'de belirtilen ilkeler doğrultusunda gerçeğe uygun şekilde sunulmuştur.





EGE BOYU

Finansal Açıklamalar ile Bağlantı

Bu raporda yer alan iklim değişikliğiyle bağlantılı açıklamalar, Grup için hazırlanmış olup, konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir. Rapor, 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 dönemini kapsayan 12 aylık konsolide finansal tablolar raporlama dönemi ile uyumludur. İlgili finansal döneme ait bilgilere, **Sinpaş GYO 2024 Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu** üzerinden ulaşılabilmektedir.

Sinpaş GYO tarafından yayımlanan farklı raporlar arasında tutarlılığı sağlamak amacıyla, bu raporda sunulan sürdürülebilirlikle ilişkili finansal açıklamalarda, 2024 yılına ait finansal raporlarla aynı veri setleri ve varsayımlar kullanılmıştır. Bu kapsamda, sürdürülebilirlik verileri ile finansal bilgiler arasında uyum sağlamak adına, aynı muhasebe politikaları, yöntemler, tahminler ve sunum para birimi olarak Türk Lirası (TL) esas alınmıştır.

Denetim

TSRS 172

KGK tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan TSRS doğrultusunda zorunlu tutulan bağımsız denetim kapsamında **PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.** tarafından GDS 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Güvence Denetimleri" ve GDS 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" standartları kapsamında sınırlı güvence denetimine tabi tutulmuş ve sınırlı bağımsız güvence beyanına raporun Ekler bölümünde yer verilmiştir.



EGE YAKASI



Geçiş Muafiyetleri

TSRS 1 46(b), TSRS 170, TSRS 2 29(a)(vi)

Sinpaş GYO, TSRS 1'de belirtilen E3, E4, E5 ve E6 maddeleri ile TSRS 2'de belirtilen C3 maddesi kapsamında geçiş muafiyetlerinden yararlanmaktadır.

- **TSRS 1 E3:** Şirket, bu raporda yalnızca 1 Ocak 2024 – 31 Aralık 2024 raporlama dönemine ait bilgilere yer vermektedir.
- **TSRS 1 E4:** Şirket, TSRS uyumlu ilk sürdürülebilirlik raporunu 2025 yılının Ağustos ayında, 2024 hesap dönemine ait finansal tablolarını yayımladıktan sonra paylaşmaktadır.
- **TSRS 1 E5 ve TSRS 1 E6:** Şirket, sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin kapsamlı bilgi paylaşmamaktadır.
- **TSRS 2 C3:** Şirket, önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler sunmamaktadır.

Ayrıca, TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı'nın Geçici Madde 3'ü uyarınca, Kapsam 3 emisyonlarına ilişkin açıklamalara bu raporda yer verilmemektedir.

Raporlama Sınırları ve Ölçüm Yaklaşımı

Sinpaş GYO, sera gazı emisyonlarının raporlanması için organizasyonel sınırlarını belirlerken öz-kaynak yaklaşımını kullanmıştır. Bu yaklaşıma göre, bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin sera gazı emisyonları Şirket'in sermaye üzerindeki payı oranında emisyon envanterine dâhil edilmiştir.

Rapor içerisinde yalnızca Sinpaş GYO'nun doğrudan operasyonlarını ve bağlı ortaklığı Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'yi etkileyebilecek sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskler ve fırsatlar açıklanmaktadır.



SINPAŞ BOSPHORUS CITY



SİNPAŞ GYO HAKKINDA

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., yarım asrı aşan köklü geçmişiyle gayrimenkul sektöründe güven ve itibarı temsil eden Sinpaş Holding'in iştiraki olarak faaliyet göstermektedir. Şehircilik alanında uzmanlaşmış kadrosuyla yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını analiz ederek bu koşulların iyileştirilmesine yönelik projeler geliştirmektedir. Arazi geliştirme, konut tasarımı, üretim, satış ve pazarlama gibi tüm iş süreçlerinde Sinpaş Holding'in 50 yıllık deneyimini yansıtan Sinpaş GYO 2025 yılında da sektördeki lider konumunu güçlendirmeyi hedeflemektedir.

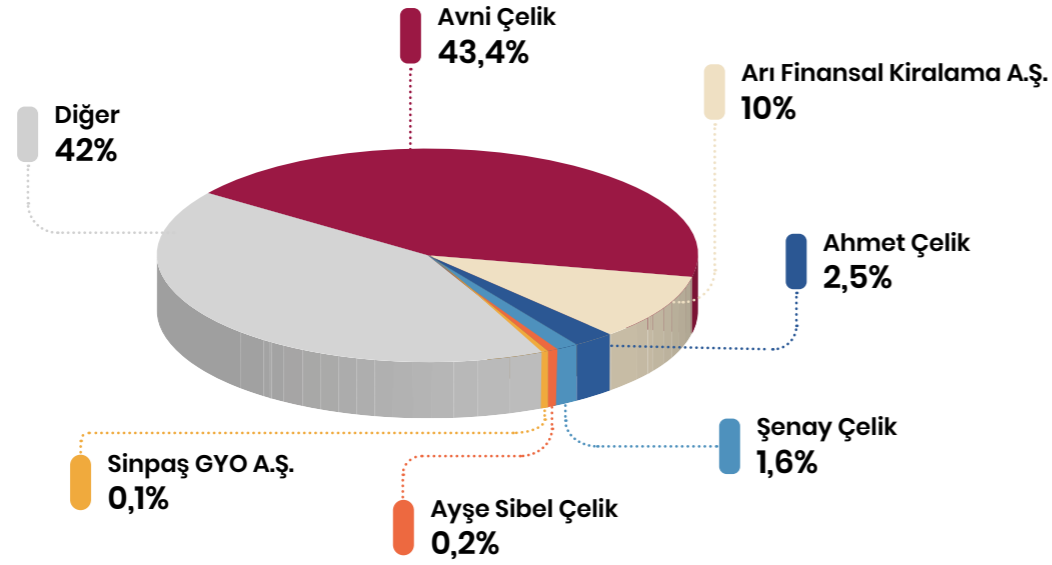
Bir Sinpaş Holding A.Ş. iştiraki olan Sinpaş GYO'nun payları, Borsa İstanbul (BİST) Yıldız Pazarı'nda SNGYO sembolü ile işlem görmektedir.





Ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin faaliyet konusu, Şirket'in sermayedeki payı ve ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:



Tablo 1. Konsolidasyona Dâhil Edilen Bağlı Ortaklıklar ve İştirakler

Ticaret Unvanı	Şirketin Faaliyet Konusu	Şirketin Sermayedeği Payı (%)	Ortaklık Yapısı	Dolaylı / Doğrudan Ortaklıklar
Sinpaş CO.	Gayrimenkul Sektörü	100	Bağlı Ortaklık	Doğrudan
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	65,2	Bağlı Ortaklık	Doğrudan
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi¹	Gayrimenkul Sektörü	99,37	Bağlı Ortaklık	Doğrudan
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş.	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri	65,20	Bağlı Ortaklık (Dolaylı)	Dolaylı
Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş.	Devre tatil projesi geliştirme	31,95	Bağlı Ortaklık (Dolaylı)	Dolaylı
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Gayrimenkul alım-satımı	31,95	Bağlı Ortaklık (Dolaylı)	Dolaylı
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.²	Otel işletmeciliği	65,20	Bağlı Ortaklık (Dolaylı)	Dolaylı
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Eğitim Hizmetleri	15,24	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	Doğrudan
Etkinsüreklili İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.³	Seramik Sıhhi Ürünlerin İmalatı	21,59	Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırım	Doğrudan

¹ Tasfiye halinde bulunan bağlı ortaklığımız S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi'nin tasfiye süreci ve terkin işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu işlem, 24.01.2025 tarihli ve 11257 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 1302. sayfasında ilan edilmiştir.

² Şirket'in hisseleri 25.11.2024 tarihinde devredilmiştir.

³ Şirket'in hisseleri 12.12.2024 tarihinde devredilmiştir.



Önemlilik

TSRS 117, TSRS 118, TSRS 119

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı risk ve fırsatların değerlendirilmesinde finansal önemlilik yaklaşımını esas almaktadır. Bu çerçevede, 2024 yılına ait konsolide finansal tablolar dikkate alınarak finansal önemlilik eşiği, Şirket'in vergi öncesi kârının (PBT) %5'i olarak belirlenmiştir. Söz konusu eşik, iklimle bağlantılı finansal etkilerin nicel analizlerinde referans noktası olarak kullanılmaktadır.

Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri

TSRS 174, TSRS 177, TSRS 183

Şirket, mevcut raporlama döneminde iklimle bağlantılı risklerin finansal etkilerine ilişkin muhakemeye dayalı değerlendirmelere ve çeşitli varsayımlara dayalı açıklamalarda bulunmuştur. Bu açıklamalar kapsamında, risklerin belirsiz doğası nedeniyle özellikle etki büyüklüğü ve zamanlamasına ilişkin önemli ölçüm belirsizlikleri söz konusudur. Kullanılan temel varsayımlar raporda açıklanmıştır.

İş Modeli ve Değer Zinciri

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili finansal açıklamalarını hazırlarken kendi faaliyetlerinin yanı sıra, bağlı ortaklıklarını da içeren tüm değer zincirini hesaba katmıştır. Grubun doğrudan operasyonları, yukarı yönlü ve aşağı yönlü değer zinciri raporlamaya dâhil edilmiştir.

Yukarı Yönlü

Kategori	Element
Finansman	Bireysel ve kurumsal yatırımcılar
	Bankalar ve finans kuruluşları
	Hissedarlar
Kamu Otoriteleri ve Düzenleyici Kurumlar	Kamu Kurumları (Bakanlıklar ve Yerel Yönetimler)
	Sermaye Piyasası Kurulu
Lojistik	İnşaat ve malzeme lojistiği sağlayıcıları
Danışmanlık	Değerleme ve Danışmanlık Şirketleri

Doğrudan Operasyonlar

Kategori	Element
Finansal Yönetim	Sermaye ve Yatırım Yönetimi
	İşletme Yönetimi

Aşağı Yönlü

Kategori	Element
Mülkiyet	Mülk Sahipleri
	Kiracılar
İş Ortaklığı	Emlak Brokerleri
	Reklam Ajansları





TSRS 1 27 (a)(i), TSRS 1 27(a)(ii), TSRS 1 27(a)(iii), TSRS 1 27(a)(iv),
TSRS 1 27(a)(v), TSRS 1 27(b)(i), TSRS 1 27(b)(ii), TSRS 2 6(a)(i),
TSRS 2 6(a)(ii), TSRS 2 6(a)(iii), TSRS 2 6(a)(iv), TSRS 2 6(a)(v),
TSRS 2 6(b)(i), TSRS 2 6(b)(ii), TSRS 2 29(g)(i), TSRS 2 29(g)(ii)

Yönetim Kurulu

TSRS 1 27(b)(i), TSRS 2 6(b)(i)

Sinpaş GYO ve bağlı tüm ortaklıklarda sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konuların yönetiminin en üst düzey sorumluluğu Yönetim Kurulu'ndadır. Yönetim Kurulu, Şirket'in sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili stratejilerinin genel iş stratejileriyle uyumlu şekilde geliştirilmesini ve uygulanmasını sağlamak üzere bu alandaki temel politika, hedef ve yol haritalarını onaylamaktadır. Aynı zamanda, Şirket genelinde uygulanacak risk yönetimi yaklaşımlarının ve standartlarının oluşturulması, risk politikalarının tanımlanması ve gerektiğinde faaliyet koşullarındaki değişikliklere paralel olarak bu politikaların güncellenmesi Yönetim Kurulu'nun sorumluluğundadır. Ayrıca, etkin bir risk yönetimi yapısının kurulması ve sürdürülebilir şekilde işletilmesi, risk düzeylerinin periyodik olarak izlenmesi ve belirlenen risk limitlerinin kontrol altında tutulması da Yönetim Kurulu tarafından gözetilmektedir.

Bununla birlikte, belirlenen risk limitleri doğrultusunda ortaya çıkan durumların değerlendirilmesi, gerektiğinde düzeltici veya önleyici adımların atılması, risklerin azaltılmasına yönelik stratejilerin uygulanması ve bu süreçlerin bütünsel bir kurumsal risk yönetimi çerçevesinde yürütülmesi, Yönetim Kurulu'nun üst gözetim ve yönlendirme sorumlulukları arasındadır.

Yönetim Kurulu, sürdürülebilirlik ve iklim performansının düzenli olarak izlenmesi, performans göstergelerinin değerlendirilmesi ve bu göstergelere dayalı olarak gerekli iyileştirme alanlarının belirlenmesi süreçlerinde nihai denetim ve yönlendirme sorumluluğunu üstlenmektedir. Bu kapsamda, üst yönetimin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili uygulamalarını hayata geçirmesini desteklerken, paydaş beklentilerinin gözetildiği şeffaf ve hesap verebilir bir yönetim anlayışının sürdürülmesini sağlamaktadır.

Yönetim Kurulu



Dr. Avni Çelik
Yönetim Kurulu
Başkanı



Ahmet Çelik
Yönetim Kurulu
Başkan Vekili



Seba Gacemer
Yönetim Kurulu
Üyesi



Dursun Yaşar Çamuralı
Yönetim Kurulu
Üyesi



Av. Bekir Uzun *
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi



Dr. Osman Nuri İnceöz*
Bağımsız
Yönetim Kurulu Üyesi

* Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün yerine, Türk Ticaret Kanununun 363. maddesi uyarınca, Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Sayın Kamil Özkan ve Sayın Erman Çete'nin Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmasına ilişkin kararımız, 16.07.2025 tarihli ve 11372 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir.



Sürdürülebilirlik Komitesi

TSRS 1 27(a)(iii), TSRS 1 27(a)(iv), TSRS 1 27(b)(i), TSRS 2 6(a)(iii),
TSRS 2 6(a)(iv), TSRS 2 6(b)(i)

Sinpaş GYO'da sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konuların yönetimi süreçleri Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından yürütülmektedir. Komite başkanı, aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkan Vekilidir ve komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü tarafından sağlanmaktadır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilmektedir. Toplam altı üyeden oluşan komitenin dört üyesi Yönetim Kurulu üyesidir. Sürdürülebilirlik Komitesi, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarla toplanmaktadır.

Başkan Vekili Ahmet Çelik, bağlı ortaklık Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) Dursun Yaşar Çamuralı, Muhasebe Müdürü Kenan Evren Karakaya ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Dr. A. Berrak Köten olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesinin amacı, yapısı, görevi ve sorumlulukları **Sinpaş GYO Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esaslarında** açıkça belirtilmiştir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, Sinpaş GYO'nun sürdürülebilirlik ve iklim politikalarının oluşturulması, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı Şirket'i etkileyebilecek riskleri ve fırsatları tespit ederek yönetilmesi, Şirket'in sürdürülebilirlik ve iklim performansının izlenmesi, değerlendirilmesi ve raporlanmasından sorumludur.

Komite, sürdürülebilirliğin Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları doğrultusunda ve çevresel, sosyal ve yönetim (ÇSY) çerçevesiyle şirketin tüm faaliyet alanlarına entegre edilmesi, Şirketin sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili strateji ve hedeflerinin belirlenmesi, bu kapsamda, sürdürülebilirlik ve iklim yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi süreçlerinin koordine edilmesi ve yapılan çalışmaların düzenli olarak Yönetim Kurulu'na raporlanmasından sorumludur.

Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü, sürdürülebilirlik ile bağlantılı Sinpaş GYO'yu etkileyebilecek risk ve fırsatları belirleyerek Sürdürülebilirlik Komitesine sunmaktadır. Komitede değerlendirilen ve önemli olabileceği değerlendirilen riskler Riskin Erken Saptanması Komitesine raporlanmaktadır.

İklim ve Risk komitesi

TSRS 1 27(a)(iii), TSRS 1 27(a)(iv), TSRS 1 27(b)(i), TSRS 2 6(a)(iii),
TSRS 2 6(a)(iv), TSRS 2 6(b)(i)

İklim ve Risk Komitesi, Sinpaş GYO'nun faaliyetleri doğrultusunda kaynaklanan fiziksel ve geçiş risklerinin belirlenmesinden, değerlendirilmesinden ve bunların stratejik planlara, yatırım kararlarına, proje geliştirme faaliyetlerine ve operasyonel süreçlere entegre edilmesinden sorumludur. Komite, yılda en az 2 kez toplantı gerçekleştirir ve toplantılarda alınan kararları Yönetim Kurulu'na sunar. Komite, yılda en az bir defa Yönetim Kurulu'na faaliyetleri hakkında rapor sunar.

Başkanlığını, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik'in yaptığı komite en az üçü Yönetim Kurulu üyesi olmak üzere en fazla 8 kişiden oluşmaktadır. Komite Üyeleri, bağlı ortaklık Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) Dursun Yaşar Çamuralı, Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkan Yardımcısı Kenan Evren Karakaya, Üretim Grup Başkanı Mehmet Yavaş, Proje Yönetim Genel Müdür Yardımcısı Ayşe Özgün ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Dr. A. Berrak Köten'dir.

İklim ve Risk Komitesinin amacı, yapısı, görevi ve sorumlulukları **Sinpaş GYO İklim ve Risk Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esaslarında** açıkça belirtilmiştir.

Komite'nin başlıca görev ve sorumlulukları arasında risk yönetimi süreçlerini yürütmek, sürdürülebilirlik stratejisini iklim hedefleriyle uyumlu şekilde yürütmek, şirketin çevresel etkisini iyileştirmeye yönelik çalışmalar geliştirmek, raporlama süreçlerini yürütmek ve kapasite geliştirme faaliyetlerinde bulunmak yer almaktadır.



EGE VADİSİ



Riskin Erken Saptanması Komitesi

TSRS 1 27(a)(iii), TSRS 1 27(a)(iv), TSRS 1 27(b)(i), TSRS 2 6(a)(iii),
TSRS 2 6(a)(iv), TSRS 2 6(b)(i)

Riskin Erken Saptanması Komitesi, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskler de dâhil olmak üzere, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, aksiyon planlarının oluşturulması ve riskin yönetilmesinden, risk yönetimi ve iç kontrol sistemleri tarafından belirlenen riskleri ve fırsatları ölçmek ve Yönetim Kurulu'na raporlamaktan sorumludur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Ahmet Çelik, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Dr. Osman Nuri Inceöz'dür. Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az iki ayda bir olmak üzere yılda en az 6 kez toplanmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesinin amacı, yapısı, görevi ve sorumlulukları **Sinpaş GYO Riskin Erken Saptanması Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esaslarında** açıkça belirtilmiştir.

Komite, Şirket'in kârlılığını ve operasyonel verimliliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, bu fırsatlara yönelik gerekli çalışmaların yürütülmesi ve elde edilen bulguların zamanında Yönetim Kurulu'na raporlanmasından sorumludur. Ayrıca, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi stratejileri esas alınarak risk politikalarının ve uygulama usullerinin belirlenmesi, uygulanması ve bu ilkelere uyumun sağlanması da Komite'nin görev alanındadır. Risk izleme fonksiyonunun etkin biçimde yerine getirilebilmesi amacıyla gerektiğinde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep edilmekte, bunun yanı sıra, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun şekilde hazırlanan finansal tablolar ve faaliyet raporlarında açıklanan riskler düzenli olarak gözden geçirilerek raporlanmaktadır.

Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı çerçevesinde, Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk ve fırsat unsurlarının etki ve olasılık temelinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve etkin bir şekilde yönetilmesini sağlamak amacıyla iç kontrol sistemlerinin oluşturulması Komite'nin görev alanındadır. Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin şirketin kurumsal yapısına entegre edilmesi ve bu sistemlerin etkinliğinin sürekli izlenmesi sorumluluklar arasında yer almaktadır. Ayrıca, bu sistemler aracılığıyla tespit edilen risk ve fırsatların uygun kontrol mekanizmaları çerçevesinde ölçülerek karar alma süreçlerinde kullanılmak üzere Yönetim Kurulu'na raporlanması sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu tarafından talep edilen ilave risk değerlendirme faaliyetlerinin yürütülmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu ile Türk Ticaret Kanunu kapsamındaki diğer yükümlülüklerin yerine getirilmesi de Komite'nin sorumlulukları arasındadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

TSRS 1 27(b)(i), TSRS 2 6(b)(i)

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirket içinde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlar, yatırımcı ilişkilerini gözetir ve yönetim kuruluna yapısal iyileştirmeler konusunda önerilerde bulunur. Ayrıca risklerin öngörülmesi, ücretlendirme politikalarının belirlenmesi ve bu çerçevede öneriler sunmak ve insan kaynakları süreçlerinin kurumsal yönetim ilkeleriyle uyumlu şekilde yürütülmesine katkı sunar. Komite, hazırladığı rapor ve değerlendirmeleri yönetim kuruluna sunmakla sorumludur.

Yetkinlikler Kapasite Geliştirme Faaliyetleri

TSRS 1 27(a)(ii), TSRS 2 6(a)(ii)

Sürdürülebilirlik Komitesi, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesi'nin koordinasyonundan sorumlu olan ve aynı zamanda Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü, 2024 yılından beri Sinpaş GYO bünyesinde görev almaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin tasarlanan stratejiler de dahil olmak üzere sorumlu olan kişiler ve organların sürdürülebilirlik konusundaki yetkinliğini artırmak amacıyla Sürdürülebilirlik Farkındalık Etkinliği düzenlenmiştir.

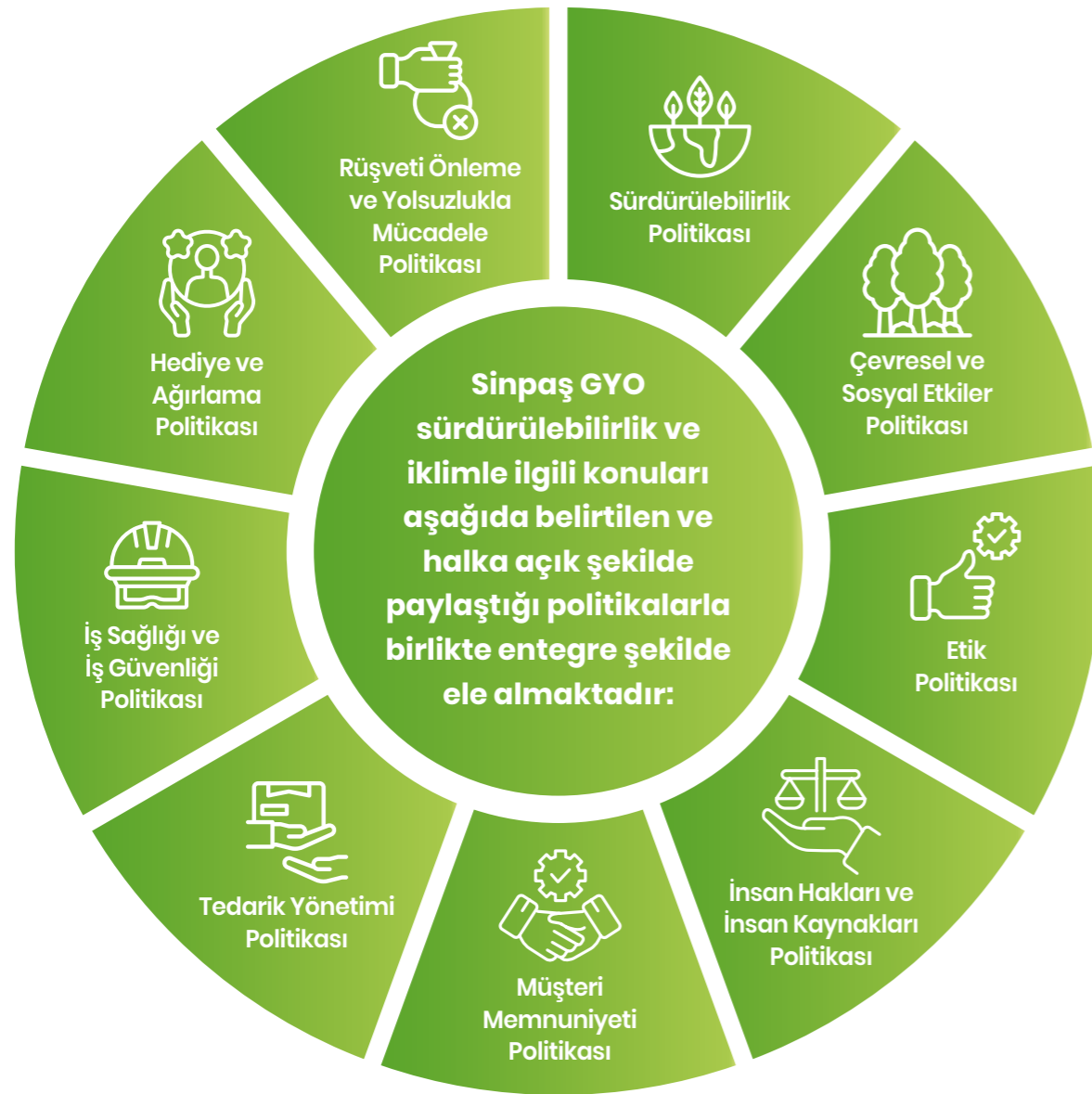


İSTANBUL SARAYLARI



Destekleyici Kontrol ve Prosedürler

TSRS 1 27(a)(i), TSRS 1 27(b)(ii), TSRS 2 6(a)(i), TSRS 2 6(b)(ii)



Sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili konuları içeren politikalar, yasal düzenlemeler ve sürdürülebilirlik konusunda yaşanan gelişmelere de bağlı olarak gerek görüldüğü durumlarda güncellenmektedir. Politikaların güncellenmesi ve yürütülmesinden Sürdürülebilirlik Komitesi, onaylanmasından ise Yönetim Kurulu sorumludur.

Ücretlendirme Süreçleri

TSRS 1 27(a)(v), TSRS 2 6(a)(v), TSRS 2 29(g)(i),
TSRS 2 29(g)(ii)

Sinpaş GYO, Ücretlendirme Politikası kapsamında Yönetim Kurulu'na huzur hakkı ödemektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile belirlenmektedir. Üst düzey yöneticiler için, piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticinin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır.

Sinpaş GYO, raporlama dönemi itibarıyla sürdürülebilirlik veya iklimle ilgili konuları ücretlendirme süreçlerine doğrudan dâhil etmemektedir ancak gelecek raporlama dönemlerinde dâhil etmeyi planlamaktadır.





TSRS 129(c), TSRS 130(c), TSRS 133(c), TSRS 144(a)(ii), TSRS 144(a)(iv),
TSRS 29(a), TSRS 29(b), TSRS 29(c), TSRS 29(d), TSRS 29(e), TSRS 210(a),
TSRS 210(b), TSRS 210(c), TSRS 210(d), TSRS 213(a), TSRS 213(b), TSRS 214(a)(i),
TSRS 214(a)(ii), TSRS 214(a)(iii), TSRS 214(a)(iv), TSRS 214(a)(v), TSRS 214(b),
TSRS 214(c), TSRS 215(a), TSRS 215(b), TSRS 216(a), TSRS 216(c), TSRS 216(d),
TSRS 222(a)(i), TSRS 222(a)(ii), TSRS 222(a)(iii)(1), TSRS 222(a)(iii)(2),
TSRS 222(a)(iii)(3), TSRS 222(b)(i)(1), TSRS 222(b)(i)(2), TSRS 222(b)(i)(3),
TSRS 222(b)(i)(4), TSRS 222(b)(i)(5), TSRS 222(b)(i)(6), TSRS 222(b)(i)(7),
TSRS 222(b)(ii)(1), TSRS 222(b)(ii)(2), TSRS 222(b)(ii)(3), TSRS 222(b)(ii)(4),
TSRS 222(b)(ii)(5), TSRS 222(b)(iii), TSRS 225(a)(ii), TSRS 225(a)(iv),
TSRS 225(a)(v), TSRS 225(b)

Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar

TSRS 129(c), TSRS 130(c), TSRS 133(c), TSRS 210(d)

Sinpaş GYO, TSRS 1 E5 ve TSRS 1 E6 maddeleri kapsamında geçiş muafiyetinden faydalanarak sürdürülebilirlikle bağlantılı risk ve fırsatlara ilişkin kapsamlı bilgi paylaşmaktadır.

Şirket, iklimle bağlantılı riskler ve fırsatlarını İklimle İlgili Mali Açıklamalar Görev Gücü (TCFD) metodolojisine uygun olarak sınıflandırmakta ve izlemektedir. Şirket, iklimle bağlantılı belirlemiş olduğu risk ve fırsatları kısa vadede (0-1 yıl), orta vadede (1-3 yıl) ve uzun vadede (3+ yıl) olacak şekilde değerlendirilmektedir ve bu zaman dilimleri Şirket'in stratejik planlamasına entegre edilmektedir. Her bir risk ve fırsat, belirlenen vade aralıklarına uygun olarak sınıflandırılmakta ve bu doğrultuda önceliklendirme ve yönetim süreçleri yürütülmektedir.

Sinpaş GYO Stratejik Vadeleri

Kısa Vade	0-1 yıl
Orta Vade	1-3 yıl
Uzun Vade	3+ yıl

Risk ve Fırsat Envanteri

TSRS 29(a), TSRS 29(b), TSRS 29(c), TSRS 29(d), TSRS 210(a),
TSRS 210(b), TSRS 210(c)

Sinpaş GYO, TCFD metodolojisiyle uyumlu olarak iklim değişikliğiyle bağlantılı risklerini 2 ana kategoriye ayırmaktadır:

- **Fiziksel Riskler:** İklim değişikliğinin fiziksel etkilerine ilişkin riskler
- **Geçiş Riskleri:** Düşük karbonlu bir ekonomiye geçişle ilgili riskler

Fiziksel riskler, akut fiziksel ve kronik fiziksel riskler olarak 2 alt kategoride ele alınmaktadır:

- **Akut Fiziksel Riskler:** İklim değişikliğiyle bağlantılı aşırı hava olayları risklerini ifade etmektedir. Bu başlık altında sel ve orman yangınları riskleri değerlendirilmektedir.
 - Orman yangınlarının gerçekleşme olasılığı, dönemsel ve mevsimsel koşullara bağlı olarak değişkenlik göstermektedir. Türkiye'de yetkili kurumlar, orman yangını riskini düzenli olarak izlemekte ve bu riski azaltmaya yönelik proaktif önlemler almaktadır. Bu nedenle, riskin olası etkisi ölçüm belirsizlikleri nedeniyle açıklanamamaktadır.
- **Kronik Fiziksel Riskler:** Uzun vadeli iklim desenlerindeki değişimlerinden kaynaklanan riskleri ifade etmektedir. Bu başlık altında değerlendirilen riskler arasında hava kirliliği, aşırı hava olayları ve su stresi yer almaktadır.

Geçiş riskleri piyasa riskleri ve yasal riskler olarak 2 alt kategoride ele alınmaktadır:

Piyasa Riski: İklim değişikliğinin piyasa dinamikleri üzerinde yarattığı etkiler ifade etmektedir. Bu başlık altında değişen enerji dinamikleri riski değerlendirilmektedir.

Yasal Risk: İklim değişikliğiyle ilgili yasal düzenlemelere uyum sağlanamaması durumunda kaynaklanan riskleri ifade etmektedir. Bu başlık altında değerlendirilen riskler arasında yasal düzenlemelere uyum ve karbon fiyatlandırma politikaları riskleri yer almaktadır.

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı fırsat olarak "İkiz Dönüşüm" ve "Sürdürülebilirlik Bağlantılı Kredilere Erişim" fırsatlarını değerlendirmektedir.

Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risk ve fırsatlarının değerlendirilmesi amacıyla bir risk ve fırsat envanteri oluşturulmuştur ve gerçekleştirilen bir çalıştay kapsamında incelenmiştir. Yapılan çalıştay neticesinde, değerlendirilen iklimle bağlantılı riskler arasından "Seller", "Yasal Düzenlemelere Uyum" ve "Değişen Enerji Dinamikleri" riskleri öncelikli iklim riskleri ve "Sürdürülebilirlik Bağlantılı Kredilere Erişim" fırsatı öncelikli iklim fırsatı olarak belirlenmiştir.



Riskler ve Fırsatlar Tabloları

TSRS 2 9(a), TSRS 2 9(b), TSRS 2 9(c), TSRS 2 9(d), TSRS 2 10(a),
TSRS 2 10(b), TSRS 2 10(c), TSRS 2 13(a), TSRS 2 13(b),
TSRS 2 22(a)(i), TSRS 2 22(a)(iii)(1), TSRS 2 22(a)(iii)(3)

Risk Bilgisi	Riskin Tanımı	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi	Sinpaş GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Riskin Türü:	Akut fiziksel risk kapsamında değerlendirilen sel riski, kısa süreli fakat yoğun yağışlar sonucunda nehirlerin taşması veya yüzey akışının artmasıyla oluşan su baskınlarını ifade eder.	WRI Aqueduct Water Risk Atlas'a göre Sinpaş GYO projelerinin %22,86'sının bulunduğu lokasyon Nehir Taşkın Riski Stresi bakımından "Yüksek" olarak değerlendirilmektedir. Sinpaş GYO projelerinin yüksek nehir taşkını riski olan bölgelerde yer alması, bu bölgelerdeki sigorta primlerinin artmasına yol açabilir. Bu durum da hem şirketin hem de konut alıcılarının sigorta maliyetlerini yükselterek toplam mülk maliyetini artırır. Ayrıca olası taşkın olaylarında oluşabilecek altyapı hasarları, bakım onarım maliyetlerini yükseltir ve Sinpaş GYO'nun nakit akışını olumsuz etkileyebilir. Sel riski, RCP 2.6 senaryosuna göre 2025 yılına kıyasla, 2030 (orta vade) ve 2035 (uzun vade) yıllarında artış göstermektedir. RCP 8.5 senaryosuna göre ise 2025 yılına kıyasla, 2030 yılında artış ve 2035 yılında azalış göstermektedir.	Altyapı proje aşamasında bölgeye yağın yıllara sâri yağmur miktarlarına göre hidrolik ve debi hesapları yapıldı. Bu hesapları karşılayan ebat çaplarında borulara göre altyapılar yapıldı. Proje uygunluğu için idareden onay alındı. Proje kapsamındaki Yağmur suyu sistemleri ve kanalizasyon altyapıları düzenli olarak denetlenir, temizlikleri yapılarak kapasiteleri artırılır. İdarelere ait altyapı hatları düzenli olarak kontrol edilir, olası tıkanıklıklara müdahale edilir. Sel akışında suyun projeye girmesi muhtemel bölgelerinde, suyu olağan yönüne yönlendiren setler yapıldı. Yağmur suyu hatlarını projeden çıktığı noktaya veya projenin kot olarak en düşük noktasına acil terfi sistemleri kuruldu.	Sel riskine ilişkin proje bazlı değerlendirmeler, proje geliştirme süreçlerinde temel karar kriterlerinden biri olarak dikkate alınmaktadır. Yüksek riskli bölgelerdeki yeni yatırımlarda risk-maliyet analizleri doğrultusunda sigorta stratejileri, teknik önlemler ve potansiyel gelir etkileri entegre bir şekilde değerlendirilmekte; bu da hem proje fizibilite analizlerini hem de uzun vadeli portföy yönetimi stratejilerini şekillendirmektedir.
İklim Riski – Akut Fiziksel Risk				
Riskin Açıklaması:				
Seller				
Riskin Vadesi:				
Kısa, Orta, Uzun				
Riskin Olasılığı:				
Düşük-Orta				
Riskin Şiddeti:				
Orta				
Etkinin Türü:				
Beklenen				
Riskin Meydana Geldiği Ülke / Bölge:				
Türkiye				
Etkilediği Değer Zinciri:				
Doğrudan Operasyonlar Aşağı Yönlü Akış				
Öngörülen Finansal Etki:				
Artan dolaylı maliyetler Konut projelerinin sel riski nedeniyle hasar görmesi				



Riskler ve Fırsatlar Tabloları

Risk Bilgisi	Riskin Tanımı	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi	Sinpaş GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Riskin Türü:	Enerji dönüşüm süreciyle birlikte, fosil yakıtlardan düşük karbonlu enerji kaynaklarına geçiş, enerji piyasalarında fiyat dalgalanmalarına yol açmaktadır. Bu durum, özellikle enerji yoğun üretim yapan sektörlerde doğrudan maliyet baskısını artıran ve operasyonel planlamayı zorlaştıran sistemik bir geçiş riskidir.	Enerji sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin düşük karbonlu ekonomiye geçiş kapsamında katlandığı maliyetler, elektrik ve fosil yakıt gibi emisyon yoğun ürünlerin fiyatlarına yansiyarak maliyetleri önemli ölçüde artırabilir. Riskin finansal etkisi, kısa vadeye kıyasla, orta ve uzun vadede artış göstermektedir.	Sinpaş GYO, enerji maliyetlerinde yaşanabilecek artış riskine yönelik olarak, gelecekteki konut projelerinde yenilenebilir enerji sistemlerinin entegrasyonuna yönelik uygulamalara başlamıştır. Bu kapsamda, Halkalı 33 Parsel projesinde 82 kWp ve Metrolife Premium projesinde 172 kW kurulu güce sahip güneş enerjisi panellerinin kurulumu gerçekleştirilmektedir.	Enerji fiyatlarında yaşanabilecek dalgalanmalara bağlı maliyet riskleri, proje geliştirme süreçlerinde dikkate alınan temel parametreler arasında yer almaktadır. Bu doğrultuda, yeni projelerin fizibilite çalışmalarında enerji verimliliği, yenilenebilir enerji sistemlerinin uygulanabilirliği ve uzun vadeli işletme maliyetleri analiz edilmekte; yatırım kararları, bu değerlendirmeler doğrultusunda şekillendirilmektedir.
İklim Riski – Geçiş Riski				
Riskin Açıklaması:				
Değişen enerji dinamikleri				
Riskin Vadesi:				
Kısa, Orta, Uzun				
Riskin Olasılığı:				
Yüksek				
Riskin Şiddeti:				
Orta				
Etkinin Türü:				
Beklenen				
Riskin Meydana Geldiği Ülke / Bölge:				
Türkiye				
Etkilediği Değer Zinciri:				
Doğrudan Operasyonlar Aşağı Yönlü Akış				
Öngörülen Finansal Etki:				
Artan dolaylı maliyetler Konut projelerindeki maliyetlerin artması				



Riskler ve Fırsatlar Tabloları

Risk Bilgisi	Riskin Tanımı	Riskin Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi	Sinpaş GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Riskin Türü:				
İklim Riski – Geçiş Riski				
Riskin Açıklaması:				
Yasal Düzenlemelere Uyum				
Riskin Vadesi:				
Kısa, Orta, Uzun				
Riskin Olasılığı:				
Orta				
Riskin Şiddeti:				
Yüksek				
Etkinin Türü:				
Beklenen				
Riskin Meydana Geldiği Ülke / Bölge:				
Türkiye				
Etkilediği Değer Zinciri:				
Doğrudan operasyonlar				
Öngörülen Finansal Etki:				
Para cezaları, yaptırımlar veya idari yaptırım kararları Marka itibarında zarar	İklim değişikliği de dahil olmak üzere çevresel ve sosyal konuların yönetişimine (ESG) ve iklim eylemine ilişkin ilişkin paydaşların (müşteriler, iş ortakları, düzenleyiciler, politika yapıcılar, medya ve daha geniş kamuoyu dahil) beklentileri artmaktadır. Bu doğrultuda, 2024 yılında yürürlüğe giren Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) gibi yasal düzenlemeler, şirketlerin iklimle bağlantılı performanslarını ve yönetim yaklaşımlarını açıklamasını zorunlu kılmaktadır.	İklim değişikliğine ilişkin beyan gereksinimleri, artan toplumsal ve düzenleyici farkındalıkla birlikte giderek daha da önem kazanmaktadır. Bu beklentilerin ve düzenleyici gerekliliklerin, yetersiz iç kontrol mekanizmaları ya da diğer nedenlerle karşılanamaması; hatalı veya yanıltıcı bilgilerin beyan edilmesi durumunda şirketin yasal düzenlemelere uyumsuzluk nedeniyle idari para cezaları veya yaptırımlarla karşı karşıya kalmasına ve aynı zamanda itibar kaybının artmasına yol açabilir. Riskin finansal etkisi, kısa vadeye kıyasla, orta ve uzun vadede artış göstermektedir.	Sinpaş GYO, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) kapsamındaki yükümlülüklerini dikkate alarak, 2024 yılı itibarıyla TSRS ile uyumlu sürdürülebilirlik raporunu hazırlamaktadır.	Sinpaş GYO, iklim değişikliğiyle bağlantılı yasal düzenlemeleri Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Departmanı aracılığıyla takip etmektedir. İlgili düzenlemelere ilişkin gelişmeler, Sürdürülebilirlik Komitesi ve Yönetim Kurulu ile paylaşılmakta; bu kapsamda alınan geri bildirimler doğrultusunda şirket stratejileri ve aksiyon planları şekillendirilmektedir.



Riskler ve Fırsatlar Tabloları

Fırsat Bilgisi	Fırsatın Tanımı	Fırsatın Nakit Akışına, Finansmana Erişime ve Sermaye Maliyetine Etkisi	Sinpaş GYO Tarafından Alınan Aksiyonlar	Strateji ve Karar Alma Süreçlerine Etkisi
Fırsatın Tanımı:	Dünya giderek daha çevre dostu bir hale geldikçe, çevresel girişimlere ciddi yaklaşan ve açıklama gereksinimlerine proaktif ve doğru bir şekilde yanıt veren şirketler, yatırımcılar ve finans kuruluşları tarafından giderek daha fazla tercih edilmektedir.	Düşük emisyon senaryosunda, çevresel sürdürülebilirlik ve düşük karbonlu yatırımların ön planda olması, iklim ve sürdürülebilirlik finansman kaynaklarında önemli bir artışa sebep olabilir. Sürdürülebilir bina uygulamaları, iklim değişikliğiyle uyum sağlama ve sürdürülebilir şehirler adına önemli hale gelebilir. Bu durumda Sinpaş GYO'nun mevcut ve gelecek projelerinde sürdürülebilir finansman kaynakları kullanılabilir. Fırsatın finansal etkisi, kısa vadeye kıyasla, orta ve uzun vadede artış göstermektedir.	Sinpaş GYO, 2024 yılından itibaren Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin sürdürülebilirlik performanslarını beyan ettiği London Stock Exchange Group (LSEG) ESG Contribution Tool platformu üzerinden sürdürülebilirlik verilerini raporlamaktadır. Sinpaş GYO, BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olarak, gelecekteki konut projeleri için sürdürülebilirlik bağlantılı finansman araçlarına erişimi artırmayı hedeflemektedir.	Sürdürülebilirlik bağlantılı finansman olanakları, yeni projelerin tasarım aşamasından itibaren çevresel kriterlerin entegrasyonunu teşvik etmekte; bu durum proje geliştirme ve yatırım planlama süreçlerinde belirleyici bir faktör haline gelmektedir. Sinpaş GYO, finansal avantaj sağlayabilecek sürdürülebilirlik kriterlerini karşılayabilmek adına, sürdürülebilirlik performansını artırmak için stratejiler geliştirmektedir.
Sermaye akışı ve finansman - Sürdürülebilirlik bağlantılı kredilere erişim				
Fırsatın Vadesi:				
Kısa, Orta, Uzun				
Fırsatın Olasılığı:				
Orta				
Fırsatın Şiddeti:				
Orta - Yüksek				
Etkinin Türü:				
Beklenen				
Fırsatın Meydana Geldiği Ülke / Bölge:				
Türkiye				
Etkilediği Değer Zinciri:				
Doğrudan Operasyonlar				
Öngörülen Finansal Etki:				
Daha düşük veya avantajlı oranlarla sermayeye erişimin artması				



Senaryo Analizleri

TSRS 1 44(a)(ii), TSRS 1 44(a)(iv), TSRS 2 22(b)(i)(1), TSRS 2 22(b)(i)(2),
TSRS 2 22(b)(i)(3), TSRS 2 22(b)(i)(4), TSRS 2 22(b)(i)(5), TSRS 2 22(b)(i)(6),
TSRS 2 22(b)(i)(7), TSRS 2 22(b)(ii)(1), TSRS 2 22(b)(ii)(2), TSRS 2 22(b)(ii)(3),
TSRS 2 22(b)(ii)(4), TSRS 2 22(b)(ii)(5), TSRS 2 22(b)(iii), TSRS 2 25(a)(ii),
TSRS 2 25(a)(iv), TSRS 2 25(a)(v), TSRS 2 25(b)

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı tüm risk ve fırsat envanterinin belirlenme ve değerlendirilme süreçlerini 2025 yılında tamamlamıştır. Şirket, 31 Aralık 2024 tarihindeki mevcut portföyü üzerinden düşük ve yüksek emisyon senaryolarını dikkate alarak toplam altı farklı senaryodan yararlanmıştır.

Düşük emisyon senaryoları, güçlü iklim politikaları ve erken önlemlerle küresel sıcaklık artışının sınırlandırıldığı iyimser yaklaşımları temsil etmektedir. Bu kapsamda; IPCC'nin (Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli) RCP 2.6, NGFS'in (Finansal Sistemi Yeşilleştirme Ağı) Paris Anlaşmasıyla uyumlu Below 2°C senaryosu ve IEA'nın (Uluslararası Enerji Ajansı) 2050 yılına kadar net sıfır emisyon hedefleyen NZE (Net Zero Emissions) senaryosu dikkate alınmıştır. Yüksek emisyon senaryoları ise iklim politikalarının yetersiz kaldığı, emisyonların hızla arttığı ve ciddi fiziksel etkilerin görüldüğü kötümser senaryolardır. Bu grupta IPCC'nin RCP

8.5, NGFS'in yalnızca mevcut politikaları esas alan Current Policies senaryosu ve IEA'nın fosil yakıt odaklı Stated Policies (STEPS) senaryosu yer almaktadır.

- **IPCC'nin RCP 2.6 ve RCP 8.5 Senaryoları:**
 - RCP 2.6, güçlü iklim politikaları ve emisyon azaltım önlemleriyle küresel sıcaklık artışını sınırlamayı hedefleyen iyimser bir senaryodur.
 - RCP 8.5, iklim politikalarının uygulanmadığı ve emisyonların hızla arttığı, ciddi fiziksel etkilerin görüldüğü en kötümser senaryoyu temsil etmektedir.
- **NGFS'in Current Policies ve Below 2°C Senaryoları:**
 - Current Policies senaryosu, yalnızca mevcut ve yürürlükteki iklim politikalarının dikkate alındığı, yeni politika gelişmeleri öngörülmemen bir senaryoyu ifade etmektedir.
 - Below 2°C senaryosu, Paris Anlaşması hedefleriyle uyumlu biçimde sıcaklık artışını 2 °C'nin altında tutmayı hedefleyen, erken ve stratejik politika müdahalelerinin öngörüldüğü, daha düşük risklerine sahip bir yaklaşımı temsil etmektedir.
- **IEA'nın Stated Policies (STEPS) ve Net Zero Emissions (NZE) Senaryoları:**
 - STEPS senaryosu, mevcut enerji politikalarının esas alındığı, fosil yakıt ağırlığının sürdüğü ve küresel sıcaklık artışının 2,5-2,7°C'ye ulaşabileceği bir referans senaryodur.
 - NZE senaryosu, enerji sisteminden kaynaklanan emisyonların 2050 yılına kadar net sifıra indirilmesini hedefleyen ve 1,5°C sınırını korumaya yönelik ağır politikalarının öngörüldüğü senaryodur.

Sinpaş GYO, önceliklendirdiği iklimle bağlantılı risklerin Şirket üzerindeki nicel finansal etkisini hesaplarken IPCC RCP 2.6 ve RCP 8.5 senaryolarını esas almıştır. İlgili senaryo analizlerine makroekonomik göstergeler dahil edilmemiştir.



KÖYCEĞİZ



Seller

Sinpaş GYO, seller riskini analiz ederken WRI Aqueduct Water Risk Atlas aracılığıyla Şirket'in ve bağlı iştiraki olan Kızılıbük GYO'nun portföyünde yer alan projelerin bu riskten etkilenme düzeylerini değerlendirmiştir. "Düşük", "Düşük-Orta" ve "Orta" seviyelerinde risk taşıyan projeler* için, proje alanlarının büyüklükleri esas alınmış; bu doğrultuda akademik literatürde belirtilen metrekare başına onarım maliyetleri kullanılarak riskin potansiyel finansal etkisi hesaplanmıştır. Bu finansal etkiler, RCP 2.6 ve RCP 8.5 senaryolarına göre kısa, orta ve uzun vadeli projeksiyonlarla değerlendirilmiştir.

Yasal Düzenlemelere Uyum

Sinpaş GYO, yasal düzenlemelere uyum riski kapsamında, riskin finansal etkisini iki başlık altında ele almıştır: itibar kaybı ve idari yaptırımlar.

- İtibar riskinin nicel etkisi hesaplanırken, 2024 yılı brüt satış hasılatı temel alınmıştır. Yıllık %10 büyüme varsayımıyla 10 yıllık bileşik artış dikkate alınarak ileriye dönük projeksiyon yapılmıştır. Kısa, orta ve uzun vadeler için iyimser, orta ve kötümser senaryolar tanımlanmış ve bu senaryolarda öngörülen satış hasılatı kayıpları üzerinden nicel etkiler tahmin edilmiştir.
- İdari yaptırım riskinin nicel etkisinde ise yine 2024 yılı brüt satış hasılatı esas alınmıştır. Bu tutar üzerinden belirli oranlar uygulanarak nicel etkilerin orta vadede her yıl %2, uzun vadede ise her yıl %5 oranında artacağı varsayılmıştır.

Değişen Enerji Dinamikleri

Değişen enerji dinamikleri riski kapsamında, Sinpaş GYO'nun portföyündeki projelerde* tüketilen elektrik ve doğalgaz miktarları dikkate alınarak birim enerji maliyetleri hesaplanmıştır. Bu veriler üzerinden yapılan analizde, enerji maliyetlerinin gelecek projeksiyonlarında her yıl %10 oranında artacağı varsayılmış ve bu doğrultuda riskin potansiyel nicel etkisi değerlendirilmiştir.

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlarına ilişkin olarak, Şirket üzerinde beklenen etkilerinin finansal etki eşik değerinin altında yer alması nedeniyle nicel bilgi açıklamayacaktır.

* Sinpaş GYO, riskleri değerlendirirken, veri toplama kısıtları nedeniyle yalnızca mevcut ve erişilebilir proje verilerini kullanmıştır



QUEEN BOMONTI

Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları

TSRS 2 15(a), TSRS 2 15(b), TSRS 2 16(a), TSRS 2 16(c), TSRS 2 16(d)

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı belirlediği risklerin finansal durumu, finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki ve kısa, orta ve uzun vadede ön görülen etkilerini nicel olarak hesaplamaktadır. Yapılan değerlendirme neticesinde, Şirket üzerinde beklenen etkilerinin finansal etki eşik değerinin altında yer alması nedeniyle iklimle bağlantılı risk ve fırsatların finansal etkisinin nicel olarak paylaşılması fakat nitel olarak etkilerinin açıklanması değerlendirilmiştir.

İlgili risklerin Şirket üzerindeki nitel finansal etkileri **Riskler ve Fırsatlar Tablolarında**; nicel finansal etki hesaplamalarına ait detaylar ve kullanılan senaryolar **Senaryo Analizleri** bölümünde açıklanmaktadır.

İklimle bağlantılı risk ve fırsatların, finansal tablolarda raporlanan varlık ve yükümlülüklerin defter değerleri üzerinde, bir sonraki yıllık raporlama döneminde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir.



Strateji ve Karar Alma

**TSRS 2 14(a)(i), TSRS 2 14(a)(ii), TSRS 2 14(a)(iii), TSRS 2 14(a)(iv),
TSRS 2 14(a)(v), TSRS 2 14(b), TSRS 2 14(c), TSRS 2 22(a)(iii)(2)**

Sinpaş GYO'nun raporlama dönemindeki iş modelinde, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskleri ve fırsatları ele almak amacıyla hâlihazırda gerçekleştirilmiş veya planlanmış yapısal bir değişiklik bulunmamaktadır.

Sinpaş GYO, iklim değişikliğiyle bağlantılı risklerinin ve fırsatlarının strateji ve karar alma süreçlerine etkisini **Riskler ve Fırsatlar Tablolarında** açıklamaktadır.

Sinpaş GYO, enerji fiyatlarındaki dalgalanmalara bağlı maliyet risklerini yeni projelerin geliştirilmesinde temel parametrelerden biri olarak dikkate almaktadır. Enerji maliyetlerinde yaşanabilecek artış riskine karşı, gelecek dönem konut projelerinde yenilenebilir enerji sistemlerinin entegrasyonuna yönelik uygulamalara başlanmıştır. Bu kapsamda, Halkalı 33 Parsel projesinde 82 kWp ve Metrolife Premium projesinde 172 kWp kurulu güce sahip güneş enerjisi sistemlerinin kurulumu gerçekleştirilmektedir.

Sinpaş GYO, sel riskinin operasyonel faaliyetleri üzerindeki olumsuz etkilerini azaltmak adına altyapı proje aşamasında bölgeye yağın yıllara sâri yağmur miktarlarına göre hidrolik ve debi hesapları yapmaktadır. Bu hesapları karşılayan ebat çaplarında borulara göre altyapılar yaparak proje uygunluğu için idareden onay almıştır. Proje kapsamındaki yağmur suyu sistemleri ve kanalizasyon altyapıları düzenli olarak denetlenmekte, temizlikleri yapılarak kapasiteleri artırılmaktadır. Şirket, idarelere ait altyapı hatlarını düzenli olarak kontrol etmekte ve olası tıkanıklıklara müdahale etmektedir. Sel akışında suyun projeye girmesi muhtemel bölgelerde ise suyu olağan yönüne yönlendiren setler yapmaktadır. Ayrıca yağmur suyu hatlarını projeden çıktığı noktaya veya projenin kot olarak en düşük noktasına acil terfi sistemleri kurulmuştur.

Şirket, iklim değişikliği ile bağlantılı yasal düzenlemeleri Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Departmanı aracılığıyla düzenli olarak takip etmekte ve ilgili gelişmeleri Sürdürülebilirlik Komitesi ve Yönetim Kurulu ile paylaşmaktadır. Bu kapsamda alınan geri bildirimler, şirketin stratejik yönelimi ve stratejik aksiyon planlarının güncellenmesinde girdi olarak değerlendirilmektedir.

Sinpaş GYO, fırsat olarak belirlediği sürdürülebilirlik bağlantılı finansmanlara erişebilmek adına konut projelerinin tasarım aşamasından itibaren çevresel kriterlerin dikkate alınmasını teşvik etmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yılında Koru Aura projesinde yıllık 5.784.937 litre yağmur suyu hasadı ve 16.425 m³ gri su geri kazanımı hedeflenmektedir. 2026 yılında Metrolife Premium projesinde yıllık 1.732.361 m³ gri su geri kazanımı sağlanması ve 1.722 kWp kurulu güce sahip güneş enerjisi sistemi (GES) kurulması planlanmaktadır. 2027 yılı için ise Halkalı 33 Parsel projesinde yıllık 5.629.444 litre yağmur suyu hasadı, 12.592,5 m³ gri su geri kazanımı ve 82 kWp kurulu güce sahip GES kurulumu hedeflenmektedir. Sin-

paş GYO, sürdürülebilirlik bağlantılı finansal araçlardan faydalanabilmek adına sürdürülebilirlik performansını artırmaya yönelik stratejiler geliştirmektedir. Bu doğrultuda Şirket, London Stock Exchange Group (LSEG) ESG Contribution Tool platformu üzerinden sürdürülebilirlik verilerini beyan etmektedir. BİST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dâhil olmayı hedefleyen Şirket, bu sayede sürdürülebilirlik bağlantılı finansman araçlarına erişimini artırmayı amaçlamaktadır.

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı risklere karşı açıkladığı plan ve faaliyetlerin uygulanmasına yönelik finansal ve operasyonel kaynakları, öz kaynaklar ve proje bazında temin edilen çeşitli finansmanlar üzerinden sağlamaktadır. Gelecek dönemlerde, bu faaliyetlerin finansmanında yeşil finansman araçları, sürdürülebilir tahviller ve olası teşvik mekanizmalarının değerlendirilmesi planlanmaktadır. Şirket, iklimle bağlantılı risk ve fırsatlara yönelik raporlama döneminde herhangi bir sermaye harcaması gerçekleştirilmemiştir.

Sinpaş GYO'nun raporlama döneminde belirlenmiş bir iklim geçiş planı bulunmamaktadır. Ancak Şirket, gelecek dönemlerde iklim geçiş planı hazırlamayı planlamaktadır.

Raporlama dönemi itibarıyla, Şirket'in mevcut varlıklarını yeniden konuşlandırma, başka bir amaca uygun hâle getirme, bir üst modele geçirme veya hizmet dışı bırakma kapasitesine ilişkin bir durum bulunmamaktadır.



BOULEVARD ÇANKAYA



TSRS 144(a)(i), TSRS 144(a)(iii), TSRS 144(a)(v),
TSRS 144(b), TSRS 225(a)(i), TSRS 225(a)(iii),
TSRS 225(a)(v), TSRS 225(b), TSRS 225(c)

Sinpaş GYO, şirketin varlığını, gelişimini ve sürekliliğini tehdit edebilecek sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskleri belirlerken stratejik planlarını ve bu planları etkileyebilecek gelişmeleri göz önünde bulundurmaktadır. Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı riskleri periyodik olarak izlemekte, zaman içindeki değişimlerini, etkilerini ve ortaya çıkma olasılıklarını yılda en az bir kez değerlendirmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesinin koordinasyonunu sağlayan Yatırımcı ilişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü tarafından tespit edilen ve izlenen iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarla toplanan Sürdürülebilirlik Komitesinde değerlendirilmektedir. Sürdürülebilirlik Komitesinde değerlendirilen iklimle bağlantılı risk ve fırsatlar, belirli periyotlarla Riskin Erken Saptanması Komitesi'ne raporlanmakta olup, söz konusu riskler bu komite tarafından değerlendirmeye tabi tutulmaktadır.

Sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı olarak belirlenen risklerin büyüklüğü, etki ve olasılık analizi yöntemiyle değerlendirilmektedir.

Etki ve olasılık analizinde, her bir riskin:

- Gerçekleşme olasılığı, "%1 – İstisnai derecede düşük" ile "%100 – Neredeyse kesin" arasında bir yüzde aralığında,
- Operasyonel etkisi ise "1 – Operasyonlarda veya itibarda etkisi yok" ile "5 – Operasyonel durma" arasında sayısal bir ölçükle değerlendirilmektedir.

Etki ve olasılık analizi sonucunda her bir risk için Risk Puanlaması yapılmakta ve büyüklüklerine göre sınıflandırılmaktadır.



TABIAT VİLLALARI

Tablo 2. Risk Değerlendirme Matrisi

Risk Seviyesi	Operasyonlarda veya itibarda etkisi yok (1)	Az sayıda operasyonu etkiler, kısa vadeli (2)	Bölgesel etki, yönetilebilir zarar (3)	Ciddi mali kayıplar, büyük itibar zararı (4)	Operasyonel durma (5)
Neredeyse Kesin (%100)	%20 – Orta Altı	%40 – Orta	%60 – Orta Üstü	%80 – Yüksek	%100 – Çok Yüksek
Çok Büyük Olasılıkla (%99)	%20 – Orta Altı	%40 – Orta	%59 – Orta Üstü	%79 – Yüksek	%99 – Çok Yüksek
Büyük Olasılıkla (%90)	%18 – Orta Altı	%36 – Orta	%54 – Orta Üstü	%72 – Yüksek	%90 – Çok Yüksek
Olma Olasılığı Olmamasından Yüksek (%66)	%13 – Düşük	%26 – Orta Altı	%40 – Orta	%53 – Orta Üstü	%66 – Orta Üstü
Olması da Olmaması da Eşit Olasılıkla (%50)	%10 – Düşük	%20 – Orta Altı	%30 – Orta Altı	%40 – Orta	%50 – Orta
Düşük Olasılıkla (%33)	%7 – Düşük	%13 – Düşük	%20 – Orta Altı	%26 – Orta Altı	%33 – Orta
Çok Düşük Olasılıkla (%10)	%2 – Çok Düşük	%4 – Çok Düşük	%6 – Düşük	%8 – Düşük	%10 – Düşük
İstisnai Derecede Düşük Olasılıkla (%)	%0 – Çok Düşük	%0 – Çok Düşük	%1 – Çok Düşük	%1 – Çok Düşük	%1 – Çok Düşük

Tablo 3. Risk Puanlaması Tablosu

Çok Düşük	%0-5
Düşük	%6-15
Orta Altı	%16-30
Orta	%31-50
Orta Üstü	%51-70
Yüksek	%71-85
Çok Yüksek	%86-100

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı risklerin büyüklüğünü mevcut risk değerlendirme metodolojisi doğrultusunda analiz etmekte ve finansal önemlilik eşliğini aşan riskler için gerekli aksiyonları planlayarak hayata geçirmektedir.

Şirketin faaliyetleri nedeniyle sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı maruz kalabileceği riskler ve karşılaşılabileceği fırsatlar, uluslararası alanda kabul gören senaryolar doğrultusunda değerlendirilmektedir. İlgili senaryo analizlerinin detayları **Senaryo Analizleri** bölümünde açıklanmaktadır.



TSRS 151(c), TSRS 151(d), TSRS 151(e), TSRS 151(g), TSRS 29(e), TSRS 222(a)(ii),
TSRS 229(a)(i), TSRS 229(a)(ii), TSRS 229(a)(iii), TSRS 229(a)(iv), TSRS 229(a)(v),
TSRS 229(f), TSRS 233(a), TSRS 233(b), TSRS 233(d), TSRS 233(e), TSRS 233(g),
TSRS 233(h), TSRS 234(a), TSRS 234(b), TSRS 234(c), TSRS 234(d), TSRS 235,
TSRS 236(a), TSRS 236(b), TSRS 236(c), TSRS 236(e)

İklimle İlgili Metrikler

TSRS 151(c), TSRS 151(d), TSRS 151(e), TSRS 151(g), TSRS 233(a), TSRS 233(b),
TSRS 233(d), TSRS 233(e), TSRS 233(g), TSRS 233(h), TSRS 234(a), TSRS 234(b),
TSRS 234(c), TSRS 234(d), TSRS 235, TSRS 236(a), TSRS 236(b),
TSRS 236(c), TSRS 236(e)

Sinpaş GYO, TSRS 2'ye uygun iklimle ilgili metrik olarak sera gazı emisyonlarını ve TSRS 2 Sektör Bazlı Uygulamasına İlişkin Rehber'in Ek Cilt 36: Gayrimenkul Rehberi'ni esas almaktadır. Şirket, sera gazı emisyonlarını Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardına uygun şekilde hesaplamakta ve raporlamaktadır. Bu kapsamda belirtilen metrikler haricinde Şirket tarafından tanımlanmış özel bir iklim metriği bulunmamaktadır.





Tablo 4. Sürdürülebilirlik Açıklama Konuları ve Metrikler

Konu	Kod	Metrik	Kategori	Yanıt
ENERJİ YÖNETİMİ	IF-RE-130a.1	Gayrimenkul sektörüne göre toplam taban alanının yüzdesi olarak enerji tüketimi veri kapsamı	Nicel - Taban alanına göre yüzde (%)	100%
	IF-RE-130a.2	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) Veri kapsamına sahip portföy alanına göre tüketilen toplam enerji	Nicel - Gigajul (GJ)	2024 yılı toplam enerji tüketimi: 17.118 GJ
		(2) şebeke elektriği yüzdesi ve	Nicel - Yüzde (%)	100%
		(3) yenilenebilir enerji yüzdesi	Nicel - Yüzde (%)	0%
	IF-RE-130a.3	Gayrimenkul sektörüne göre, veri kapsamına sahip portföy alanı için enerji tüketimindeki benzer yüzde değişimi	Nicel - Yüzde (%)	Yüzde Değişimi: +%42,6
	IF-RE-130a.4	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) enerji derecelendirmesine sahip ve	Nicel - Taban alanına göre yüzde (%)	0%
(2) ENERGY STAR sertifikasına sahip uygun portföyün yüzdesi		Nicel - Taban alanına göre yüzde (%)	0%	
IF-RE-130a.5	Bina enerji yönetimi hususlarının gayrimenkul yatırım analizine ve operasyonel stratejiye nasıl entegre edildiğinin açıklaması	Tartışma ve Analiz - Yok	Sinpaş GYO, enerji yönetimini hem mevcut varlıklarının işletilmesine hem de yeni projelerin geliştirme süreçlerine entegre etmektedir. Enerji verimliliğini artırmaya yönelik uygulamalar, yatırım değerlendirmelerinde ve operasyonel stratejilerde öncelikli olarak ele alınmaktadır. Tüm projelerinde enerji verimliliğini destekleyen teknik çözümler uygulanmaktadır. Yerden ısıtma sistemleri, ısı kontrol özellikli camlar ve taş yünü gibi yüksek yalıtım performansına sahip malzemeler kullanılarak binaların ısı konforu artırılmakta, enerji kayıplarının en aza indirilmesi hedeflenmektedir. 2026 yılında tamamlanması planlanan Metrolife Premium projesinde yaklaşık 82 kWp, 2027 yılında tamamlanması öngörülen Halkalı 33 Parsel projesinde ise yaklaşık 172 kW kapasiteli güneş enerji sistemlerinin (GES) kurulumu gerçekleştirilmektedir. Bu sistemlerin, ilgili projelerin tesliminden itibaren devreye alınması hedeflenmektedir. Söz konusu yatırımlar aracılığıyla yenilenebilir enerji kullanım oranının artırılması ve enerji maliyetlerinin uzun vadede azaltılması planlanmaktadır.	
SU YÖNETİMİ	IF-RE-140a.1	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) toplam taban alanı ve	Nicel - m ²	512.250,09
		(2) Yüksek veya Aşırı Yüksek Su Stresi olan bölgelerdeki taban alanının yüzdesi olarak su çekme verilerinin kapsamı	Nicel - Taban alanına göre yüzde (%)	95,53%
	IF-RE-140a.2	Gayrimenkul sektörüne göre; (1) Veri kapsamına sahip portföy alanına göre çekilen toplam su ve	Nicel - Bin metreküp (m ³), Yüzde (%)	30.776,00
		(2) Yüksek veya Aşırı Yüksek Su Stresi olan bölgelerdeki yüzde		81,01%
	IF-RE-140a.3	Gayrimenkul sektörüne göre, veri kapsamındaki portföy alanı için çekilen sudaki benzer yüzde değişim	Nicel - Yüzde (%)	Yüzde Değişimi: +%6,88
IF-RE-140a.4	Su yönetimi risklerinin tanımı ve bu riskleri azaltmaya yönelik strateji ve uygulamaların tartışılması	Tartışma ve Analiz - Yok	Portföyde yer alan projelerin önemli bir kısmı, Sakarya Nehri ve Marmara Denizi kıyı havzalarında konumlanmakta olup, bu alanlar "çok yüksek" (>80%) ve "yüksek" (40-80%) su stresi riski altında bulunmaktadır. Bu durum, su temininde süreksizlik, maliyet artışı ve yasal düzenlemelere bağlı kullanım kısıtları gibi operasyonel riskler doğurmaktadır. Söz konusu risklerin azaltılmasına yönelik olarak, yeni projelerde düşük debili armatürler, çift kademeli rezervuarlar ve otomatik sulama sistemleri gibi su verimliliği sağlayan uygulamalara yer verilmektedir. Ayrıca, yağmur suyu hasadı ve gri su geri kazanımı gibi alternatif su kaynaklarına yönelik sistemler, yaz aylarında tamamlanması planlanan Koru Aura projesi ile birlikte ilk kez devreye alınacaktır. Yeni yatırım kararlarında havza bazlı su stresi analizleri dikkate alınmakta, mümkün olan durumlarda düşük riskli bölgeler tercih edilmektedir. Mevcut projelerde ise su tüketimi tesis bazında izlenmekte, performans hedeflerine göre değerlendirilmektedir.	



Konu	Kod	Metrik	Kategori	Yanıt
KIRACI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK ETKİLERİNİN YÖNETİMİ	IF-RE-410a.1	(1) Kaynak verimliliğine yönelik sermaye iyileştirmeleri için maliyet geri kazanım maddesi içeren yeni kiralama alanları ve (2) ilgili kiralanmış taban alanının yüzdesi	Nicel – Taban alanına göre yüzde (%), Metrekare (m ²)	Sinpaş GYO bünyesinde yer alan kiralanmış alanların sayıca sınırlı olması ve mevcut kiracılardan sürdürülebilirlik göstergelerine ilişkin düzenli veri temin edilememesi nedeniyle, kiracılara ait kaynak tüketimi (örneğin şebeke elektriği ve su kullanımı) ve sürdürülebilirlik etkilerine yönelik ölçüm ve izleme süreçleri henüz oluşturulamamıştır. Ancak, gelecek dönemlerde kiracı sayısının artması ve veri erişiminin sağlanması durumunda, kiracılara yönelik sürdürülebilirlik performansının izlenmesi ve teşvik edilmesi amacıyla gerekli mekanizmaların geliştirilmesi planlanmaktadır.
	IF-RE-410a.2	Ayrı veya alt tarifeye tabi tutulan kiracıların yüzdesi; (1) şebeke elektriği tüketimi ve (2) su çekimi	Nicel – Taban alanına göre yüzde (%)	
	IF-RE-410a.3	Kiracıların sürdürülebilirlik etkilerinin ölçülmesi, teşvik edilmesi ve iyileştirilmesine yönelik yaklaşımın tartışılması	Tartışma ve Analiz – Bulunmamaktadır	
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ ADAPTASYONU	IF-RE-450a.1	100 yıllık sel bölgelerinde bulunan gayrimenkullerin alanı	Nicel – Metrekare (m ²)	0,00
	IF-RE-450a.2	İklim değişikliği riskine maruz kalma analizinin tanımı, sistematik portföy maruziyeti derecesi ve riskleri azaltmaya yönelik stratejiler	Tartışma ve Analiz – Bulunmamaktadır	Sinpaş GYO, belirlediği iklimle bağlantılı riskleri ve bu riskleri azaltmaya yönelik stratejileri Strateji ve Karar Alma başlığında açıklamaktadır.

Tablo 5. Faaliyet Metrikleri

Kod	Metrik	Kategori	Yanıt
IF-RE-000.A	Gayrimenkul sektörüne göre varlık sayısı	Nicel – Sayı	Konut: 34
IF-RE-000.B	Gayrimenkul sektörüne göre kiralanabilir taban alanı	Nicel – Metrekare (m ²)	61.277
IF-RE-000.C	Gayrimenkul sektörüne göre dolaylı olarak yönetilen varlıkların yüzdesi	Nicel – Taban alanına göre %	100,00%
IF-RE-000.D	Emlak sektörüne göre ortalama doluluk oranı	Nicel – %	56,82%



Sera Gazı Emisyonları

TSRS 2 29(a)(i), TSRS 2 29(a)(ii), TSRS 2 29(a)(iii), TSRS 2 29(a)(iv), TSRS 2 29(a)(v)

Sinpaş GYO, sera gazı emisyonları hesaplamalarında Sera Gazı Protokolü: Kurumsal Muhasebe ve Raporlama Standardı (The GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard), IPCC 2006 Guidelines, IPCC 2019 Refinement, IPCC AR6, TEİAŞ Ulusal Elektrik Üretimi Emisyon Faktörü, TÜİK Sera Gazı Envanteri ve TÜBİTAK gibi ulusal ve uluslararası kurumların yayımladığı yöntem ve ölçümleri kullanmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında; faturalar, jeneratör sayaçları, yakıt tedarikçi faturaları, saha logları, ERP kayıtları, bakım kayıtları, cihaz kapasite etiketleri, elektrik tedarikçi faturaları ve sayaç okuma raporları girdi olarak kullanılmıştır.

Sinpaş GYO'nun 2024 yılına ait konsolide sera gazı emisyonları aşağıdaki gibidir:

- Kapsam 1: 1.475,28 tCO₂e
- Kapsam 2 (Lokasyon Bazlı): 2.402,99 tCO₂e

Sinpaş GYO, raporlama dönemindeki sera gazı emisyonu hesaplamalarına, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide edilen ve henüz elden çıkartılmamış bağlı ortaklıklarını dahil etmektedir. Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıklarının 2024 yılına ait sera gazı emisyonları aşağıdaki gibidir:

Tablo 6. Sinpaş GYO ve Bağlı Ortaklıklarının 2024 Yılı Mutlak Brüt Sera Gazı Emisyonları

Sera Gazı Emisyonları (Mutlak Brüt, tCO ₂ e)	Kapsam 1	Kapsam 2 Lokasyon Bazlı	Toplam
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.182,35	1.104,75	2.287,10
Sinpaş CO.	0,00	0,00	0,00
Marmaris Devre Mülk İşletmeleri ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ⁴	0,00	0,00	0,00
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	292,93	1.298,24	1.591,17
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ⁵	0,00	0,00	0,00
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	0,00	0,00	0,00
Kızılbük Kuşgölü Gay. Yat. A.Ş.	0,00	0,00	0,00
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	0,00	0,00	0,00
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	0,00	0,00	0,00
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş. ⁶	0,00	0,00	0,00

Sinpaş GYO'ya bağlı Kızılbük GYO haricindeki diğer bağlı ortaklıklar ve iştiraklerin herhangi bir fiziksel ofis binası veya enerji tüketimine neden olacak bir süreci bulunmamaktadır. Bu nedenle, söz konusu iştiraklerin Kapsam 1 ve Kapsam 2 sera gazı emisyonları oluşmamaktadır.

TSRS Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı'nın Geçici Madde 3'ü uyarınca, raporda Kapsam 3 emisyonlarına ilişkin açıklamalara yer verilmemektedir.

⁴ Şirket'in hisseleri 25.11.2024 tarihinde devredilmiştir.

⁵ Tasfiye halinde bulunan bağlı ortaklığımız S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi'nin tasfiye süreci ve terkin işlemleri tamamlanmıştır. Söz konusu işlem, 24.01.2025 tarihli ve 11257 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 1302. sayfasında ilan edilmiştir.

⁶ Şirket'in hisseleri 25.11.2024 tarihinde devredilmiştir.





Kapsam 1 Emisyonları

Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıkları, 2024 yılına ilişkin doğrudan (Kapsam 1) sera gazı emisyonlarını yakıt türlerine göre hesaplamıştır. Bu kapsamda ısınma amaçlı kullanılan doğalgaz, jeneratör yakıtı olarak tüketilen dizel, şirket filosundaki araçlarda kullanılan benzin ve dizel ile yangın söndürücülerde ve iklimlendirme sistemlerinde kullanılan gazlara ilişkin tüketimler dikkate alınmıştır.

Kapsam 2 Emisyonları

TSRS 2 29(a)(v)

Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıkları, 2024 yılına ilişkin enerji kaynaklı dolaylı (Kapsam 2) sera gazı emisyonlarını hesaplarken, ofislerde kullanılmak üzere yerel şebekeden temin edilen elektrik tüketimlerini dikkate almıştır. Kapsam 2 sera gazı emisyonları, Sera Gazı Protokolü'ne uygun olarak lokasyon bazlı yaklaşım doğrultusunda hesaplanmıştır.

Raporlama döneminde, elektrik tedarikine ilişkin herhangi bir yenilenebilir enerji sertifikası (örneğin, F-REC ve YEK-G) veya ikili enerji satın alma anlaşması (Power Purchase Agreement – PPA) gibi piyasa temelli sözleşme araçları kullanılmamıştır.

Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumlu

TSRS 2 9(e), TSRS 2 22(a)(ii)

Sinpaş GYO, iklimle bağlantılı belirlediği fiziksel riskler kapsamında WRI Aqueduct Su Riski Atlası aracılığıyla portföyündeki tüm projelerin sel riskinden etkilenme düzeylerini analiz etmektedir. Yapılan değerlendirme sonucunda, Sinpaş GYO portföyündeki projelerin %26,47'si Düşük, %52,94'ü Orta ve %20,59'u ise Yüksek riskli bölgede bulunmaktadır.

Sinpaş GYO'nun iklimle bağlantılı geçiş risklere karşı dayanıksız olarak sınıflandırılabilir varlıklar veya işletme faaliyetlerine ilişkin anlamlı bir miktar veya yüzde tespiti mümkün olmamaktadır.

Sinpaş GYO'nun iklimle bağlantılı fırsatlarla doğrudan uyumlu fiziksel varlıklar veya faaliyetlere ilişkin anlamlı bir miktar veya yüzde tespiti mümkün olmamaktadır.

İç Karbon Fiyatlandırması

TSRS 2 29(f)

Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıkları, raporlama döneminde herhangi bir iç karbon fiyatlandırması uygulamamaktadır.

İklimle İlgili Hedefler

**TSRS 2 33(a), TSRS 2 33(b), TSRS 2 33(d), TSRS 2 33(e), TSRS 2 33(g), TSRS 2 33(h),
TSRS 2 34(a), TSRS 2 34(b), TSRS 2 34(c), TSRS 2 34(d), TSRS 2 35, TSRS 2 36(a),
TSRS 2 36(b), TSRS 2 36(c), TSRS 2 36(e)**

Sinpaş GYO ve bağlı ortaklıklarında, sürdürülebilirlik ve iklimle ilgili etkilerin değerlendirilmesine yönelik çalışmaların geliştirilme süreci devam etmektedir. Bu nedenle, ilgili raporlama döneminde sürdürülebilirlik veya iklimle bağlantılı herhangi bir hedef belirlenmemiştir. Ancak, şirket gelecek dönemlerde sürdürülebilirlik ve iklimle bağlantılı hedefler belirlemeyi planlamaktadır.

Raporlama Dönemi Sonrası Olaylar

TSRS 1 67, TSRS 1 68

Raporlama dönemi sonrasında, Marmaris Belediyesi Encümeni tarafından Muğla ili, Marmaris ilçesi, İçmeler mevkiinde yer alan 2518 numaralı parselde yürütülen Marmaris Kızılbük Resort Otel ve Devremülk projesiyle ilişkilendirilerek, kıyı kesiminde dolgu yapıldığı gerekçesiyle 11.12.2024 tarihli ve 2024/5510 sayılı karar kapsamında 104.757.908,50 TL tutarında idari para cezası kesilmiştir. Şirketimiz, söz konusu cezaya ilişkin ceza ihbarnamesinin iptali amacıyla Muğla 1. İdare Mahkemesi nezdinde 2025/57 Esas sayılı dava dosyası ile başvuru yapmış; mahkemece 90.122.511,88 TL'lik kısım yönünden yürütmenin durdurulmasına, kalan 14.635.396,62 TL'lik kısım yönünden ise talebin reddine karar verilmiştir. Bu cezanın tahsiline ilişkin olarak Marmaris Belediyesi tarafından düzenlenen ödeme emrinin iptali için açılan Muğla 4. İdare Mahkemesi 2025/214 Esas sayılı dava dosyasında da benzer şekilde 90.122.511,88 TL'lik kısmın yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş olup, kalan kısım için üst mahkemeye itiraz süreci başlatılmıştır. Ayrıca, proje kapsamında inşa edilmekte olan 3. Etap yapılar için düzenlenmiş olan 25 adet yapı ruhsatının Marmaris Belediyesi tarafından 14.01.2025 tarihli ve 126 sayılı olurlarıyla iptali üzerine, Şirketimizce Muğla 2. İdare Mahkemesi 2025/305 Esas sayılı dosyası ile dava açılmış; mahkeme, yürütmenin durdurulması talebine ilişkin kararın, İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin 2024/2787 sayılı dosyasında verilecek karar beklenene kadar ertelenmesine karar vermiştir.

Diğer yandan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından verilen "ÇED Olumlu" kararına karşı açılan üç farklı davada (Muğla 2. ve 3. İdare Mahkemeleri 2024/534, 2024/697 ve 2024/847 Esas sayılı dosyalar), mahkemelerce söz konusu işlemlerin hukuka uygun olduğu sonucuna varılmış ve davalar reddedilmiştir. Bu kararlar, temyiz mercileri olan Danıştay nezdinde de değerlendirilmiş; yürütmenin durdurulması talepleri şirketimiz lehine reddedilmiştir.



TSRS İçerik Endeksi

TSRS 1 Temel İçerik	TSRS 1 Standardı	İlgili TSRS 1 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama
Yönetişim	27 (a): Yönetişim organı/ organları (üst yönetimden sorumlu kurul, komite veya eşdeğer bir organı içerebilir) veya sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatların gözetiminden sorumlu kişi/kişiler	TSRS 1 27 (a)(i)	Destekleyici Kontrol ve Prosedürler
		TSRS 1 27(a)(ii)	Yetkinlikler ve Kapasite Geliştirme Faaliyetleri
		TSRS 1 27(a)(iii)	Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
		TSRS 1 27(a)(iv)	Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
		TSRS 1 27(a)(v)	Ücretlendirme Süreçleri
	27 (b): Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatları izlemek, yönetmek ve denetlemek için kullanılan yönetim süreçlerinde, kontrollerde ve prosedürlerde yönetimin görevi	TSRS 1 27(b)(i)	Yönetim Kurulu Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
	TSRS 1 27(b)(ii)	Destekleyici Kontrol ve Prosedürler	
Strateji	29: Sürdürülebilirlikle ilgili söz konusu risk ve fırsatların, işletmenin stratejisi ve karar alma mekanizması üzerindeki etkileri	TSRS 1 29(c)	Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar
	30: Sürdürülebilirlikle ilgili risk ve fırsatlar	TSRS 1 30(c)	Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar
	33: Strateji ve karar alma	TSRS 1 33(c)	Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar
Risk Yönetimi	44 (a): Sürdürülebilirlikle ilgili riskleri belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek amacıyla uygulanan süreçler ve bu süreçlere ilişkin politikalar	TSRS 1 44(a)(i)	Risk Yönetimi
		TSRS 1 44(a)(ii)	Senaryo Analizleri
		TSRS 1 44(a)(iii)	Risk Yönetimi
		TSRS 1 44(a)(iv)	Senaryo Analizleri
		TSRS 1 44(a)(v)	Risk Yönetimi Senaryo Analizleri
	44 (b): İşletmenin sürdürülebilirlikle ilgili fırsatları belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek amacıyla uyguladığı süreçler	TSRS 1 44(b)	Risk Yönetimi Senaryo Analizleri

TSRS 1 Temel İçerik	TSRS 1 Standardı	İlgili TSRS 1 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama
Metrik ve Hedefler	46(b): İşletmenin sürdürülebilirlikle ilgili risk veya fırsatlara, kendi belirlediği hedeflere ve mevzuat uyarınca ulaşması gereken hedeflere yönelik ilerlemeleri de kapsayacak şekilde, söz konusu risk veya fırsatlara ilişkin sürdürülebilirlik performansı	TSRS 1 46(b)	Geçiş Muafiyetleri
	51: İşletme, stratejik amaçlarına ulaşmadaki ilerlemeyi izlemek amacıyla belirlediği hedefler ile mevzuat uyarınca ulaşması gereken hedeflere ilişkin bilgileri açıklar.	TSRS 1 51(c)	İklimle İlgili Hedefler
		TSRS 1 51(d)	
TSRS 1 51(e)			
	TSRS 1 51(g)		
Genel Hükümler	Rehberlik Kaynakları	TSRS 1 54	Rapor Hakkında
		TSRS 1 55(a)	
		TSRS 56	
		TSRS 1 59(a)	
	Açıklamanın Yeri	TSRS 1 59(b)	
		TSRS 1 60	
	Raporlama Zamanı	TSRS 1 61	
Raporlama Zamanı	TSRS 1 64		
Karşılaştırmalı Bilgi	TSRS 1 70	Geçiş Muafiyetleri	
	Uygunluk Beyanı	TSRS 1 72	Denetim
Muhakemeler, belirsizlikler ve hatalar	Muhakemeler	TSRS 1 74	Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri
	Ölçüm belirsizliği	TSRS 1 77	
	Hatalar	TSRS 1 83	



TSRS İçerik Endeksi

TSRS 2 Temel İçerik	TSRS 2 Standardı	İlgili TSRS 2 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama
Yönetişim	6(a): İklimle ilgili risk ve fırsatların gözetiminden sorumlu yönetim organı veya organları (üst yönetimden sorumlu kurul, komite ya da eşdeğer bir yapı dâhil) ya da ilgili kişi veya kişiler	TSRS 2 6(a)(i)	Destekleyici Kontrol ve Prosedürler
		TSRS 2 6(a)(ii)	Yetkinlikler ve Kapasite Geliştirme Faaliyetleri
		TSRS 2 6(a)(iii)	Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
		TSRS 2 6(a)(iv)	Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
		TSRS 2 6(a)(v)	Ücretlendirme Süreçleri
	6(b): Yönetimin, iklimle ilgili risk ve fırsatların izlenmesi, yönetilmesi ve denetlenmesine yönelik yönetim süreçleri, kontroller ve prosedürlerdeki görev ve sorumlulukları	TSRS 2 6(b)(i)	Yönetim Kurulu Sürdürülebilirlik Komitesi Riskin Erken Saptanması Komitesi
		TSRS 2 6(b)(ii)	Destekleyici Kontrol ve Prosedürler
		TSRS 2 9(a)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
Strateji	9: İşletme, genel amaçlı finansal rapor kullanıcılarının iklimle ilgili stratejik açıklamaları anlayabilmesini sağlayacak bilgileri açıklar	TSRS 2 9(b)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 9(c)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 9(d)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 9(e)	Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumu
		TSRS 2 10(a)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
	10: İklimle ilgili Riskler ve Fırsatları	TSRS 2 10(b)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 10(c)	Risk ve Fırsat Envanteri Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 10(d)	Sürdürülebilirlik ve İklimle Bağlantılı Riskler ve Fırsatlar
		TSRS 2 13(a)	Riskler ve Fırsatlar Tabloları
	13: İş modeli ve değer zinciri	TSRS 2 13(b)	Riskler ve Fırsatlar Tabloları
		TSRS 2 14(a)(i)	Strateji ve Karar Alma
	14: Strateji ve karar alma	TSRS 2 14(a)(ii)	Strateji ve Karar Alma
		TSRS 2 14(a)(iii)	Strateji ve Karar Alma
		TSRS 2 14(a)(iv)	Strateji ve Karar Alma
		TSRS 2 14(a)(v)	Strateji ve Karar Alma
		TSRS 2 14(b)	Strateji ve Karar Alma
		TSRS 2 14(c)	Strateji ve Karar Alma

TSRS 2 Temel İçerik	TSRS 2 Standardı	İlgili TSRS 2 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama	
Strateji	15 & 16: Finansal durum, finansal performans ve nakit akışları	TSRS 2 15(a)	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	
		TSRS 2 15(b)	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	
		TSRS 2 16(a)	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	
		TSRS 2 16(c)	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	
		TSRS 2 16(d)	Finansal Durum, Finansal Performans ve Nakit Akışları	
		22: İklim dirençliliği	TSRS 2 22(a)(i)	Riskler ve Fırsatlar Tabloları
			TSRS 2 22(a)(ii)	Varlıkların İklim Değişikliğine Dayanıklılığı ve Uyumu
			TSRS 2 22(a)(iii)(1)	Riskler ve Fırsatlar Tabloları
	TSRS 2 22(a)(iii)(2)		Strateji ve Karar Alma	
	TSRS 2 22(a)(iii)(3)	Riskler ve Fırsatlar Tabloları		
	22: İklim dirençliliği	TSRS 2 22(b)(i)(1)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(2)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(3)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(4)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(5)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(6)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(i)(7)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(ii)(1)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(ii)(2)	Senaryo Analizleri	
		TSRS 2 22(b)(ii)(3)	Senaryo Analizleri	
	TSRS 2 22(b)(ii)(4)	Senaryo Analizleri		
	TSRS 2 22(b)(ii)(5)	Senaryo Analizleri		
TSRS 2 22(b)(iii)	Senaryo Analizleri			



TSRS İçerik Endeksi

TSRS 2 Temel İçerik	TSRS 2 Standardı	İlgili TSRS 2 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama
Risk Yönetimi	25(a): İşletmenin iklimle ilgili riskleri belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler ve ilgili politikalar	TSRS 2 25(a)(i)	Risk Yönetimi
		TSRS 2 25(a)(ii)	Senaryo Analizleri
		TSRS 2 25(a)(iii)	Risk Yönetimi
		TSRS 2 25(a)(iv)	Senaryo Analizleri
		TSRS 2 25(a)(v)	Risk Yönetimi Senaryo Analizleri
	25(b): İklimle ilgili senaryo analizi kullanıp kullanmadığına ve nasıl kullandığına ilişkin bilgiler dahil olmak üzere, işletmenin iklimle ilgili risk ve fırsatları belirlemek, değerlendirmek, önceliklendirmek ve izlemek için kullandığı süreçler	TSRS 2 25(b)	Risk Yönetimi Senaryo Analizleri
	25(c): İklimle ilgili risk ve fırsatların belirlenmesi, değerlendirilmesi, önceliklendirilmesi ve izlenmesine yönelik süreçlerin; işletmenin genel risk yönetimi sürecine ne ölçüde ve nasıl entegre edildiği ve işletmenin genel risk yönetimi sürecini ne ölçüde ve nasıl bilgilendirdiği	TSRS 2 25(c)	Risk Yönetimi

TSRS 2 Temel İçerik	TSRS 2 Standardı	İlgili TSRS 2 Standart Açıklaması	Raporda İlgili Bölüm / Açıklama
Metrik ve Hedefler	29: İklimle ilgili metrikler	TSRS 2 29(a)(i)	Sera Gazı Emisyonları
		TSRS 2 29(a)(ii)	Sera Gazı Emisyonları
		TSRS 2 29(a)(iii)	Sera Gazı Emisyonları
		TSRS 2 29(a)(iv)	Sera Gazı Emisyonları
		TSRS 2 29(a)(v)	Sera Gazı Emisyonları Kapsam 2 Emisyonları
		TSRS 2 29(a)(vi)	Geçiş Muafiyetleri
		TSRS 2 29(f)	İç Karbon Fiyatlandırması
		TSRS 2 29(g)(i)	Ücretlendirme Süreçleri
		TSRS 2 29(g)(ii)	Ücretlendirme Süreçleri
		33: İklimle ilgili hedefler	TSRS 2 33(a)
	TSRS 2 33(b)		
	TSRS 2 33(d)		
	TSRS 2 33(e)		
	TSRS 2 33(g)		
	TSRS 2 33(h)		
	TSRS 2 34(a)		
	TSRS 2 34(b)		
	TSRS 2 34(c)		
	TSRS 2 34(d)		
	TSRS 2 35		
TSRS 2 36(a)			
TSRS 2 36(b)			
TSRS 2 36(c)			
TSRS 2 36(e)			



Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ve Bağlı Ortaklıkları Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları Kapsamında Sunulan Bilgiler Hakkında Bağımsız Denetçinin Sınırlı Güvence Raporu

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklıklarının (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan, Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 1 "Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları 2 "İklimle İlgili Açıklamalar"a uygun olarak sunulan bilgiler ("Sürdürülebilirlik Bilgileri") hakkında sınırlı güvence denetimini üstlendik.

Güvence denetimimiz, önceki dönemlere ilişkin bilgileri ve Sürdürülebilirlik Bilgileri ile ilişkilendirilen diğer bilgileri (herhangi bir resim, ses dosyası, internet sitesi bağlantıları veya yerleştirilen videolar dâhil) kapsamamaktadır.

Sınırlı Güvence Sonucu

"Güvence sonucuna dayanak olarak yaptığımız çalışmanın özeti" başlığı altında açıklanan şekilde gerçekleştirdiğimiz prosedürlere ve elde ettiğimiz kanıtlara dayanarak, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait Sürdürülebilirlik Raporu'nda yer alan Sürdürülebilirlik Bilgileri' nin, tüm önemli yönleriyle Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 29 Aralık 2023 tarihli ve 32414(M) sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları ("TSRS")'na göre hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Hazırlanmasında Yapısal Kısıtlamalar

Sürdürülebilirlik Bilgileri, "Önemli Muhakemeler ve Ölçüm Belirsizlikleri" başlığı altında açıkladığı üzere, bilimsel ve ekonomik bilgi eksikliklerinden kaynaklanan yapısal belirsizliklere maruz kalmaktadır. Sera gazı emisyonlarının hesaplanmasında bilimsel bilginin yetersizliği belirsizliğe yol açmaktadır. Ayrıca, gelecekteki muhtemel fiziksel ve geçiş dönemi iklim risklerinin olasılığı, zamanlaması ve etkilerine ilişkin veri eksikliği nedeniyle, Sürdürülebilirlik Bilgileri iklimle ilgili senaryolara dayalı belirsizlikler içermektedir.

Tel +90 212 426 00 93 • Fax +90 212 426 84 44 • Email info@pkf.com.tr

PKF İstanbul • Eski Büyükdere Cad. Park Plaza, No: 14 Kat: 3 P.K.34398 • Maslak • İstanbul • Türkiye
www.pkf.com.tr



Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Sürdürülebilirlik Bilgileri' ne İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi aşağıdakilerden sorumludur:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri' nin Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları esaslarına uygun olarak hazırlanması;
- Hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen Sürdürülebilirlik Bilgilerinin hazırlanmasıyla ilgili iç kontrolün tasarlanması, uygulanması ve sürdürülmesi;
- İlaveten Grup Yönetimi uygun sürdürülebilirlik raporlama yöntemlerinin seçimi ve uygulanması ile koşullara uygun makul varsayımlar ve tahminler yapılmasından da sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un sürdürülebilirlik raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sürdürülebilirlik Bilgilerinin Sınırlı Güvence Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Aşağıdaki hususlardan sorumluyuz:

- Sürdürülebilirlik Bilgileri' nin hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlıklar içerip içermediği hakkında sınırlı bir güvence elde etmek için güvence çalışmasını planlamak ve yürütmek;
- Elde ettiğimiz kanıtlara ve uyguladığımız prosedürlere dayanarak bağımsız bir sonuca ulaşmak ve Grup yönetimine ulaştığımız sonucu bildirmek.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliği hakkında bir güvence sonucu bildirmek amacıyla değil ama iç kontrol yapısını anlamak ve sürdürülebilirlik bilgilerinin hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık risklerini tanımlamak ve değerlendirmek amacıyla risk değerlendirme prosedürleri yerine getirilmiştir.
- Sürdürülebilirlik Bilgileri' nin önemli yanlışlık içerebilecek alanları belirlemek ve bu alanlara yönelik prosedürler tasarlanmış ve uygulanmıştır. Hile; muvazaalı işlemler, sahtekârlık, işlemlerin kasıtlı olarak kayda geçirilmemesi veya denetçiye kasten gerçeğe aykırı beyanlarda bulunulması veya iç kontrolün ihlali gibi konuları içerebilmesi sebebiyle hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden daha yüksektir. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, Sürdürülebilirlik Bilgileri kullanıcılarının buna istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Yönetim tarafından hazırlanan Sürdürülebilirlik Bilgileri hakkında bağımsız bir sonuç bildirmekle sorumlu olduğumuz için, bağımsızlığımızın tehlikeye girmemesi adına Sürdürülebilirlik Bilgileri' nin hazırlanma sürecine dâhil olmamıza izin verilmemektedir.



Mesleki Standartların Uygulanması

KGK tarafından yayımlanan Güvence Denetimi Standardı 3000 "Tarihi Finansal Bilgilerin Bağımsız Denetimi veya Sınırlı Bağımsız Denetimi Dışındaki Diğer Güvence Denetimleri" ve Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde yer alan sera gazı emisyonlarına ilişkin olarak Güvence Denetimi Standardı 3410 "Sera Gazı Beyanlarına İlişkin Güvence Denetimleri" ne uygun olarak sınırlı güvence denetimini gerçekleştirdik.

Bağımsızlık ve Kalite Yönetimi

KGK tarafından yayımlanan ve dürüstlük, tarafsızlık, mesleki yeterlik ve özen, sır saklama ve mesleğe uygun davranış temel ilkeleri üzerine bina edilmiş olan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar' daki (Bağımsızlık Standartları Dâhil) (Etik Kurallar) bağımsızlık hükümlerine ve diğer etik hükümlere uygun davranmış bulunmaktayız. Şirketimiz, Kalite Yönetim Standardı 1 hükümlerini uygulamakta ve bu doğrultuda etik hükümler, mesleki standartlar ve geçerli mevzuat hükümlerine uygunluk konusunda yazılı politika ve prosedürler dâhil, kapsamlı bir kalite kontrol sistemi sürdürmektedir. Çalışmalarımız, denetçiler ve sürdürülebilirlik ve risk uzmanlarından oluşan bağımsız ve çok disiplinli bir ekip tarafından yürütülmüştür. Grup'un iklim ve sürdürülebilirlikle ilişkili risk ve fırsatlarına yönelik bilgilerin ve varsayımların makuliyetini değerlendirmeye yardımcı olmak için uzman ekibimizin çalışmalarını kullandık. Verdiğimiz güvence sonucundan tek başımıza sorumluyuz.

Güvence Sonucuna Dayanak Olarak Yürütülen Çalışmanın Özeti

Sürdürülebilirlik Bilgileri'nde önemli yanlışlıkların ortaya çıkma olasılığının yüksek olduğunu belirlediğimiz alanları ele almak için çalışmalarımızı planlamamız ve yerine getirmemiz gerekmektedir.

Uyguladığımız prosedürler mesleki muhakememize dayanır. Sürdürülebilirlik Bilgileri'ne ilişkin sınırlı güvence denetimini yürütürken:

- Grup'un anahtar konumdaki kıdemli personeli ile raporlama dönemine ait Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin elde edilmesi için uygulamada olan süreçleri anlamak için görüşmeler yapılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgileri değerlendirmek ve incelemek için Grup'un iç dokümantasyonu kullanılmış;
- Sürdürülebilirlik ile ilgili bilgilerin açıklanmasının ve sunumunun değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.
- Sorgulamalar yoluyla, Sürdürülebilirlik Bilgileri'nin hazırlanmasıyla ilgili Grup'un kontrol çevresi ve bilgi sistemleri konusunda kanaat edinilmiştir. Ancak, belirli kontrol faaliyetlerinin tasarımı değerlendirilmemiş, bunların uygulanmasıyla ilgili kanıt elde edilmemiş ve işleyiş etkinlikleri test edilmemiştir.
- Grup'un tahmin geliştirme yöntemlerinin uygun olup olmadığı ve tutarlı bir şekilde uygulanıp uygulanmadığı değerlendirilmiştir. Ancak prosedürlerimiz, tahminlerin dayandığı verilerin test edilmesini veya Grup'un tahminlerini değerlendirmek için kendi tahminlerimizin geliştirilmesini içermemektedir.

- Grup'un sürdürülebilirlik raporlama süreçleriyle birlikte finansal olarak önemli olduğu tespit edilen risk ve fırsatların belirlenmesine ilişkin süreçler anlaşılmuştur.

Sınırlı güvence denetiminde uygulanan prosedürler, nitelik ve zamanlama açısından makul güvence denetiminden farklıdır ve kapsamı daha dardır. Sonuç olarak, sınırlı güvence denetimi sonucunda sağlanan güvence seviyesi, makul güvence denetimi yürütülmüş olsaydı elde edilecek güvence seviyesinden önemli ölçüde daha düşüktür.

İstanbul, 13 Ağustos 2025

PKF Aday Bağımsız Denetim A.Ş.
(A Member Firm of PKF International)



İbrahim Halil NERGİZ
Sorumlu Denetçi



Raporlama Danışmanı
KPMG Yönetim Danışmanlığı A.Ş.

Sürdürülebilirlik ile İlgili Görüş, Soru ve Talepleriniz için:

Sinpaş GYO'nun sürdürülebilirlik uygulamalarıyla ilgili tüm soru, yorum, eleştiri ve değerlendirmelerinizi Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Dr. A. Berrak Köten'e aşağıdaki iletişim kanalları aracılığıyla iletebilirsiniz:

İletişim

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Birimi

Dr. A. Berrak KÖTEN

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü
Investor Relations & Sustainability Manager

E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr

Telefon: +90 212 310 54 10

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel İletişim Bilgileri

Adres: Darphane, Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok.

Sinpaş Plaza No:36, 34349 Beşiktaş – İstanbul / Türkiye

Santral: +90 212 310 27 00

Faks: +90 212 258 24 99

Web: www.sinpasgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri E-posta: investorrelations@sinpasgyo.com.tr

Rapor Tasarımı

Fatih Hançer

Phoenix

www.phoenixajans.com



www.sinpasgyo.com