

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2024 – 31.12.2024 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ARSEN SFAI
BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı' nın (hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grubun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grubun 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 11 Mart 2025 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Grup tarafından Marmaris'te yürütmekte olan Sinpaş Kızılbük Wellness Resort Projesi ile ilgili olarak idari ve yargısal süreçler devam etmekte olup henüz projeler hakkında kesinleşmiş bir yargı kararı bulunmamaktadır. Bu nedenle Grup yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: 3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince hazırlatılan 8 Ocak 2025 tarih ve 2024-SPK-052 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün 31 Aralık 2024 tarihindeki gerçeğe uygun değeri proje kapsamındaki değeri olarak değerlendirilmiştir. Bu hususla ilgili olarak konsolide finansal tabloların 2.5, 11 ve 14 dipnotuna dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
   - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
   - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
   - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grubun denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025

İÇİNDEKİLER

- Şirket Bilgileri
- Şirket Profili – Vizyonumuz – Misyonumuz – Değerlerimiz
- Tarihçe – Sinpaş GYO Kilometre Taşları
- Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar
- Yönetim Kurulu
- Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- Yönetim Kurulu Komiteleri
- Bağımsızlık Beyanı
- Komiteler ve Çalışma Esasları
- Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları
- Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları
- Sinpaş GYO'da Sürdürülebilirlik – "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"
- Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- Etik Kurallar
- Kar Dağıtım Politikası
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları
- Bağış Politikası
- Üst Düzey Yöneticiler Listesi
- İnsan Kaynakları
- Ekonomiye İlişkin Veriler
- Temel Finansal Bilgiler
- Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler
- Finansal Olmayan Riskler
- Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler
- Projelerde Gelinen Aşamalar ve Teslim Verileri – Kira Portföyü
- Yatırım Stratejisi
- Proje Geliştirme Süreci
- Portföydeki Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Tablo
- Projelerimiz
- Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Bilgileri
- Genel Kurul Bilgileri
- Diğer Hususlar
- Karşılaştırmalı Finansal Tablolar
- Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	22.12.2006
GYO Dönüşüm Tarihi	24.04.2007 Tarihli 10499 Sayılı SPK Kararı / 03.05.2007
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Telefon / Faks	(0212) 310 27 00 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	https://sinpasgyo.com/
Mersis	0771030543200013
Kep	sinpasgyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 50 / BIST MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TÜM
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Tarihi – Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	14-15 Haziran 2007/ 22 Haziran 2007
Ticaret Sicil Numarası	609806-0
Vergi No / Vergi Dairesi	7710305432 / İSTANBUL – Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	4.000.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	4.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	**01.01.2024 – 31.12.2024 / Dördüncü 3 Aylık Bildirim**

Bir Bakışta Sinpaş

- ✓ **Toplam Proje Sayısı: Sinpaş Grup Çatısı Altında 87 Proje / Sinpaş GYO 40 Proje**
- ✓ **Tamamlanmış Proje Sayısı: 35**
- ✓ **Devam Eden Proje Sayısı: 5**
- ✓ **Toplam İstihdam / Direkt ve Dolaylı İstihdam: Yaklaşık 3.700 Kişi**
  - ✓ **Sinpaş GYO: 161 Kişi**

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş Holding, yarım asırlık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü **31.12.2024** itibarıyla **61.523.014.35-TL'**ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca geliştirdiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükselmektedir. Sinpaş GYO'nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 50 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2025 yılında da gayrimenkul sektörüne liderlik etmeye devam edecektir. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

- ***Vizyonumuz:*** Türkiye ve bölgesel pazarlarda, farklı coğrafyalarda lider konut geliştiricisi olarak konumumuzu pekiştirirken, güvenilir bir yatırım aracı olmayı sürdürmek.
- ***Misyonumuz:*** Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.
- ***Değerlerimiz:***
  - ✓ **Yenilikçi Perspektif ve Özgün Düşünce**: Sürekli gelişim ve yenilikçilik arayışı içinde, farklı bakış açılarına değer veririz, her zaman farklı düşünerek yenilikçi çözümler üretiriz.
  - ✓ **Ekip Ruhu**: Başarıya ulaşmak için güçlü ekip ruhumuzla birlikte, ortak hedefler doğrultusunda iş birliği ve uyumu ön planda tutarız.
  - ✓ **Müşteri Odaklılık**: Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına duyarlı yaklaşımlarla, onların memnuniyetini en üst düzeyde tutmayı hedefleriz.
  - ✓ **Verimlilik ve İstikrar**: Kaynaklarımızı etkin kullanarak sektördeki istikrarımızı ve rekabet gücümüzü artırmayı amaçlarız.

TARİHÇE

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – *Sinpaş GYO'nun 50 Yıllık Güven Yolculuğu*

- **2006 –** ***Sinpaş GYO – Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu.***
  - ✓ Sinpaş GYO, **1974 yılından beri Sinpaş Grubu çatısı altında** gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş Yapı'nın yeniden yapılanması sonucunda "Sinpaş İnşaat A.Ş." unvanıyla konut projeleri geliştirmek üzere kuruldu.
- **2007 –** ***Sektöre ilklerle girdi.***
  - ✓ Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** unvanını kazandı.
  - ✓ Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve **SNGYO** borsada işlem görmeye başladı.
  - ✓ Bursa'nın en büyük konut projesi **"Bursa Modern"**in lansmanı yapıldı.
  - ✓ Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilen **"Lagün"** projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, **"Biyolojik Gölet"** uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından **"Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti"** seçildi.
- **2008 –** ***Türkiye'de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City***
  - ✓ İstanbul Boğazı'nın güzelliklerini Küçükçekmece'ye taşıyan **"Bosphorus City"** projesinin lansmanı yapıldı. Böylece, Türkiye'de **gayrimenkul sektörü temalı konut kavramıyla tanıştı** ve Sinpaş GYO'nun fikir liderliğinin yolu açıldı.

- **2009 – *Sinpaş GYO "Aqua City 2010" projesiyle yeni bir su medeniyetinin temelini attı.***
  - ✓ Türkiye'de ilk defa suyun projelerde kullanımını keşfederek yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez **"Aqua City 2010"** ile İstanbul'a yeni bir renk sundu.
  - ✓ ABD'nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder'in ağırlandığı **"Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı"**nın ilkini gerçekleştirdi.
- **2010 – *İstanbul'un modern sarayları: İstanbul Sarayları***
  - ✓ Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı **"İstanbul Sarayları"**nın lansmanı yapıldı.
- **2011 – *Sinpaş GYO liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho***
  - ✓ Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonuyla en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.
  - ✓ Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi **"I-TOWER"** ve Sancaktepe'de yer alan **"EgeBoyu"** projesinin ön satışlarına başladı.
  - ✓ **Bosphorus City Projesi,** European Property Awards 2011'de **"En İyi Mimari"** ve **"En İyi Pazarlama Yönetimi"** dallarında **Avrupa'nın en iyisi** seçildi.
- **2012 – *Ankara'nın ilk temalı konut projesi: İncek Life***
  - ✓ Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve **%70'i yeşil alana ayrılan "İncek Life"** Ankaralının daha önce rastlanmadığı donatılarıyla yapılmaya başlandı.
  - ✓ Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan "**Liva Turkuaz**"ın lansmanı yapıldı.
- **2013 – *Bosphorus City***
  - ✓ **MIPIM 2013 Awards**'da **"En İyi Türk Konut Projesi"** seçildi.
- **2014 – *Sinpaş'ın 40. yılında 6 yeni proje***
  - ✓ İstanbul Küçükçekmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **"EgeYakası"** ve **"Karşıyaka Rezidans"** projelerinin lansmanı gerçekleşti.
  - ✓ Ankara İncek'te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **"İncek Blue"** ve **"İncek Green"** projeleri lanse edildi.
  - ✓ İstanbul Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi **"Aydos Country"** lanse edildi.
  - ✓ Bursa Modern, **European Property Awards 2014**'te **"Highly Recommended"** ödülüne sahip oldu.
  - ✓ İstanbul'un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe'de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için özel yapılan **butik proje "Köyceğiz"**in lansmanı yapıldı.
- **2015**
  - ✓ Sinpaş GYO, **gayrimenkul sektörünün Superbrands**'i seçildi.
  - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.
  - ✓ İstanbul Şişli Bomonti'de **"Queen Central Park"** satışa sunuldu.
  - ✓ Ankara Çankaya Oran'da **"Ege Vadisi"** satışa sunuldu.
- **2016**
  - ✓ Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları arasında ilk 100'de** yerini aldı.
  - ✓ Sinpaş GYO **uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün** sahibi oldu.
- **2017**
  - ✓ Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel **sektörün iki kere üst üste Superbrands'i** seçildi.
  - ✓ İstanbul'da Ümraniye Şile Yolu'nda mimari ve peyzaj doneleriyle daha görülmemiş bir estetiğe sahip olan **Gökorman** projesi satışa sunuldu.
  - ✓ İstanbul'da Sancaktepe'de **Metrolife** projesi satışa sunuldu.

- **2018**
  - ✓ **"Altınoran" Shining Star Awards Yarışması'nda "Türkiye'nin En İyi Konut Projesi"** seçildi.
  - ✓ Uluslararası Finans Merkezine komşu, **"Sinpaş Time"** projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.
- **2019**
  - ✓ Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği basın lansmanla tanıttı.
  - ✓ Sinpaş, **Sign of the City Awards** yarışmasında **"Kent ve Mimarlık"** kategorisinde **"En İyi Mimari Tasarım"** ödülünü **"Sinpaş Finans Şehir"** projesiyle almaya hak kazandı.
- **2020**
  - ✓ Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.
- **2021**
  - ✓ Ankara'da inşaa edilmekte olan **"Boulevard Çankaya"** projesinin ön satışlarına başlandı.
  - ✓ Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak **"Koru Aura"** projesinin ön satışlarına başlandı.
  - ✓ Sinpaş GYO bağlı ortaklığı **Kızılbük GYO**'nun halka arzı gerçekleştirildi ve borsada işlem görmeye başladı.
- **2022**
  - ✓ Ankara'da inşa edilmekte olan **"Boulevard Çankaya"** projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
  - ✓ **"Sinpaş Koru Aura"** projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
- **2023**
  - ✓ 2023 yılında GYODER GYO Komitesi'nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri'nde **"Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü"**ne **Sinpaş GYO** layık görüldü.
- **2024**
  - ✓ **Sinpaş,** çeşitli etkinlik ve kampanyalarla **50. yılını taçlandırıyor.**

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye TL	Artış Miktarı TL	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye TL
14/15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
9.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000
9.12.2024	Bedelsiz	1.500.000.000	2.500.000.000	4.000.000.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL'den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihli 10626 numaralı TTSG'de tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.500.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerde 1.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si başlangıçta ayni olarak, 535.253.906,07 TL'si nakden, 626.806.568,68 TL si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle ayni olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 18.811.884,454 adet pay karşılığı 18.811.884,454 TL'den, B grubu nama yazılı 126.993.089,165 adet pay karşılığı 126.993.089,165 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 1.354.195.025,93 adet pay karşılığı 1.354.195.025,93 TL'den oluşmaktadır.

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 **09.12.2024** tarihinde başlanmıştır. 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.

Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere ile çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
AVNİ ÇELİK	1.506.655.566,17	37,67	37,67
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ	398.375.135,86	9,96	9,96
DİĞER	2.094.969.297,97	52,37	52,37
TOPLAM	4.000.000.000	100	100

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

İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin **31.12.2024** tarihi itibariyle bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,2	300.000.000-TL
Sinpaş CO	100	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	15,24	300.000.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100	7.650.000-TL



YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mayıs 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında **3 yıl süre ile göreve seçilen** Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	24.05.2026
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Dursun Yaşar Çamurali	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak çalışmaya başladı. Bilgisayar destekli mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer aldı. Bilişim sektöründe kazandığı satış, pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla gayrimenkul sektörünü tercih etti. Sinpaş Grubu'nda pek çok projenin konsept aşamasından itibaren, pazarlama, satış ve satış sonrası süreçlerini yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Sinpaş GYO'da Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı'na geçerek halka arz çalışmalarında yer aldı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğü'ne terfi etti. Eviya A.Ş. de arazi geliştirme, projelerin tasarım ve ruhsat süreçleri, ihale, üretim, satış ve pazarlama dahil olmak üzere tüm süreçleri başarıyla yöneten Gacemer, 2014 yılında Sinpaş Holding'in en büyük halka açık şirketi olan Sinpaş GYO'nun Genel Müdür'ü oldu. 2023 yılına girerken daha da büyüyen Sinpaş GYO'daki görevlerinin yanı sıra çeşitli sivil toplum kuruluşlarında görev alarak ayrıca kurumunu ve sektörü temsil etmektedir. GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği, GYO Komitesi Başkanlığı, Denetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Capital CEO Club üyesidir. 2015 yılından bu yana her yıl Türkiye'nin 50 Güçlü Kadın CEO'su arasında yer almaktadır. Capital ve Ekonomist dergilerinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Ar-Ge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri CEO'lar arasında ve 2019 yılında Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. 2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevi ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmektedir. Ayrıca Sinpaş Grup Şirketlerinden Servet GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1951 yılında Çorum Alaca'da doğdu. İlköğrenimini köyünde, orta öğrenimini Ankara Hasanoğlan Atatürk İlköğretmen Okulu ve İstanbul Çapa Yüksek Öğretmen Okulunda tamamladı. 1974 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesinden mezun oldu. 1975'ten 1981'e kadar İstanbul'da serbest avukatlık yaptı. 1982 yılında Türkiye Toprak, Seramik, Çimento ve Cam Sanayi İşverenleri Sendikasında müşavir avukat olarak çalışmaya başladı. 1983 yılından Mart 2016 tarihine kadar aynı kuruluşta Genel Sekreter olarak görev yaptı. Mart 2016'da bu görevinden kendi isteği ile ayrıldı. Halen serbest müşavir olarak hayatını sürdürmektedir.

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler:

Avni Çelik: İcrada Görevli Değil – ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Holding ve Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı; Bakanlar Kurulu Kararı ile kamuya yararlı Boğaziçi Vakfı Kurucu Üyesi.
Ahmet Çelik: İcrada Görevli Değil – Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Mütevelli Heyet Üyeliği; Alaca Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı; Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkan Yardımcılığı; Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyeliği.
Seba Gacemer: İcrada Görevli (Sinpaş GYO Genel Müdür) – Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği
Dursun Yaşar Çamurali: İcrada Görevli (Mali İşler Grup Başkanı – CFO) – Servet GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu **01 Ocak – 31 Aralık 2024** döneminde **23** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz – Dr. A. Berrak Köten
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Sürdürülebilirlik Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamurali, Kenan Evren Karakaya, Dr. A. Berrak Köten

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket") Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6'da belirtilen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Osman Nuri İnceöz **Bekir Uzun**

KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ve ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Bekir Uzun**, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Dr. Osman Nuri İnceöz** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın **Dr. Ayşegül Berrak Köten'**dir.

Yönetim Kurulumuzun 23.02.2024 tarihli 5/2024 sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun'un Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri İnceöz'ün Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kararla, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesi hususuna gerekli uyum sağlanmıştır. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak yönünde çalışmaktadır. Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir

Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- ✓ Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- ✓ Yatırımcı İlişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- ✓ Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- ✓ Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- ✓ Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak ile görevlidir.
- ✓ Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir.
- ✓ Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar:

- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**
  - ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
  - ✓ Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
  - ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
  - ✓ Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.
  - ✓ Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

- **Yönetimsel Kontrol**
  - ✓ Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
  - ✓ Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.
- **Kamuya Yapılacak Açıklamalar**
  - ✓ Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
  - ✓ Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

- **İç Düzenlemelere Uyum**
  - ✓ Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
  - ✓ Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
  - ✓ Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
  - ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.
- **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**
  - ✓ Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi**

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 11'inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak ve paydaşlarla sözlü ve yazılı iletişimi gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Birim doğrudan Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı Dursun Yaşar Çamurali'ye bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi Görev ve Sorumlulukları:**
  - ✓ Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
  - ✓ Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
  - ✓ Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
  - ✓ Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
  - ✓ Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
  - ✓ Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.
  - ✓ Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder.
  - ✓ Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
  - ✓ Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

- **01.01.2024 – 31.12.2024 Dönemi Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri**

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.
Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Biriminin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimine telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır.

2024 yılı 4. çeyrek içinde yatırımcı ilişkileri birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- ✓ Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- ✓ Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'na bildirilmesi,
- ✓ İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- ✓ Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi ve 4 Temmuz 2024 tarihinde gerçekleştirilen 2023 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin bilgilerin ve kararların pay sahiplerine duyurulması.
- ✓ Yatırımcı sunumunun hazırlanması ve KAP'da duyurularak web sitesine yüklenmesi.
- ✓ Sürdürülebilirlik yaklaşımını ve performansını paydaşlarla şeffaf bir şekilde paylaşmak için Küresel Raporlama İnisiyatifine (**GRI**) ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına (**TSRS 1** ve **2**) uygun ***"Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu"*** hazırlanması için çalışmaların yürütülmesi.

Yürütülen tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında detaylı bilgiye erişmesi sağlanmıştır. Çeşitli mecralardan Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne ulaşan 100'den fazla yatırımcı sorusu kapsamlı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analistler, portföy yöneticileri ve yatırım kuruluşu temsilcileri ile görüşmeler gerçekleştirilmiştir. Bunun yanı sıra, düzenleyici ve denetleyici kurumlarla olan iletişim süreçleri etkin bir şekilde yönetilmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim

Dr. A. Berrak KÖTEN – Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü / ***Investor Relations & Sustainability Manager***
E-posta: berrak.koten@sinpas.com.tr **Telefon:** +90 212 310 54 10

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Darphane Dikilitaş Mah. Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No: 36 – 34349 Beşiktaş – İstanbul – Türkiye
Telefon: +90 212 310 27 00 **Faks:** +90 212 258 24 99
Web: http://www.sinpasgyo.com.tr **E-mail:** investorrelations@sinpasgyo.com.tr

- **Risk Yönetimi**
  - ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
  - ✓ Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
  - ✓ Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
  - ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
  - ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

- **Diğer Sorumluluklar**
  - ✓ Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
  - ✓ Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
  - ✓ Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
  - ✓ Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Bekir Uzun** ve Sayın **Dr. Osman Nuri İnceöz**'dür. Sayın Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon: Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları

- **Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma**
  - ✓ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
  - ✓ Bağımsız denetim kuruluşu ile mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
  - ✓ Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

- **Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu**
  - ✓ Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
  - ✓ Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
  - ✓ Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
  - ✓ Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

- **İç Denetim**
  - ✓ Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
  - ✓ İç denetimin çalışma sistematiğin etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
  - ✓ Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

- **Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum**
  - ✓ Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
  - ✓ Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
  - ✓ Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Bekir Uzun**, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Dr. Osman Nuri İnceöz'**dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç: Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam: Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

Organizasyon: Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları:

- ✓ Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- ✓ Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- ✓ Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- ✓ Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,

- ✓ Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- ✓ Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- ✓ Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- ✓ Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- ✓ Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Amaç ve Kapsam: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esasları yazılı belge ile düzenlemektedir. Komite, Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetimsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

Komitenin Yapısı: Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür.
Başkan Vekili **Ahmet Çelik,** bağlı ortaklığımız 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 Çamurali,** Muhasebe Müdürü **Kenan Evren Karakaya** ve Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü **Dr. A. Berrak Köten** olmak üzere toplam **6** üyeden oluşmaktadır.

Çalışma Usul ve Esasları: Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları: Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.
- ✓ Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, şirketin sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.
- ✓ SPK tarafından yayınlanmış "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek. (Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını; bu kapsamda risklerin türü, finansal etkisi ve alınacak aksiyonları belirlemek ve yönetmek.)
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- ✓ Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.
- ✓ Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

Yürürlük: Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 06.03.2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir.
Bu esaslar, Şirket'in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

SİNPAŞ GYO'DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak, sürdürülebilirlik stratejilerimizi çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) ilkeleri doğrultusunda şekillendiriyoruz. **2024 yılı dördüncü çeyrek** dönem sonuna kadar gerçekleştirdiğimiz sürdürülebilirlik faaliyetlerini ve geleceğe yönelik hedeflerimizi özetleyen bilgileri aşağıda görebilirsiniz:

- **Çevresel Sürdürülebilirlik**

Sinpaş GYO olarak, çevresel etkilerimizi en aza indirmek ve doğal kaynakları korumak için çeşitli önlemler alıyoruz:

✓ **Enerji Verimliliği:** Projelerimizde enerji verimli tasarımlar ve yenilenebilir enerji kaynakları kullanarak enerji tüketimini azaltıyoruz. 2024 yılında, yeni projelerimizin tamamında güneş enerjisi sistemleri kurmayı hedefliyoruz. 2023 yılında gerçekleştirdiğimiz faaliyetlerimizde güneş enerjisi paneli kullanımı ile elektrik ve ısı enerjisi kazanımı elde ettik. Enerji performans yönetmeliği gereğince projelerimizdeki toplam sarf edilen enerjinin %5'ini yenilenebilir enerji olarak güneş panellerinden sağlıyoruz. Faaliyetlerimizdeki uygulamalarda aydınlatmada enerji verimliliğini sağlamak için sensörlü ve led aydınlatma armatürleri kullanılmaktadır. Müşteriye temsil aşamasındaki birçok projemizdeki binalarda A sınıfı enerji kimlik belgelerimiz mevcuttur.

✓ **Su Yönetimi:** Su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla, su tasarrufu sağlayan teknolojiler ve geri dönüşüm sistemlerine önem veriyoruz. İnşaatlarımızda ve gayrimenkul yönetiminde yağmur suyu hasadı ve gri su geri dönüşüm sistemlerini uyguluyoruz. Yağmur suyu toplanıp sarnıçta biriktirilerek peyzajda kullanılmaktadır. Banyo lavabo ve duş kullanım suyunun filtrelenip klozet suyunda kullanımı sağlanmaktadır. Birçok projemizde yağmur suyu hasadı mevcut olup çeşitli hacimlerde ve farklı ebatlardaki metreküplerde sarnıçlar inşaa edilmektedir.

✓ **Atık Yönetimi:** Atıkların azaltılması ve geri dönüşüm süreçlerini optimize etmek için projelerimizde entegre atık yönetim sistemleri kullanmayı hedefliyoruz. 2023 yılında, şantiyelerimizde oluşan atıkları geri dönüştürdük.

✓ **Bitki Kullanımı:** Sinpaş GYO projelerinde toplam 30 bin adet bitki kullanılmakta ve bu bitkilerin toplam karbon depolama miktarı 445.159,8 kg/yıl karbon olarak tahmin edilmektedir. 2024 yılı içinde karbon salımı hesaplamasının yapılması hedeflenmektedir. Bitkiler, ekolojik dengeyi koruma ve doğal yaşam alanlarını iyileştirme açısından büyük önem taşır. Ayrıca, yeşil alanların artırılması, şehirlerde yaşam kalitesini yükseltir ve mikroklimayı olumlu yönde etkiler.

✓ **Karbon Depolama:** Sinpaş GYO projelerinde kullanılan toplam 30 bin adet bitkinin yıllık olarak 445.159,8 kg karbon depolayabilmesi, Sinpaş GYO'nun projelerinin karbon ayak izini azaltmaya yönelik somut bir adım attığını gösterir. Karbon depolama, atmosferdeki karbondioksit miktarını azaltarak küresel ısınmayı yavaşlatmaya yardımcı olur.

✓ **Karbon Ayak İzini Azaltma Hedefleri:** Sinpaş GYO, 2025 yılında 2024 yılı Kapsam 1 ve 2 emisyonlarının hesaplanacağı ve azaltılmasına yönelik hedeflerin geliştirilmesi çalışmalarına başladık. Bu, şirketimizin karbon ayak izini daha iyi yönetmek ve azaltmak için bilimsel ve ölçülebilir verilere dayalı stratejiler geliştirmek istediğini gösterir. Karbon salımı hesaplaması, sürdürülebilirlik stratejileri ve hedeflerinin belirlenmesinde önemli bir adımdır. Bu hesaplamalar, karbon azaltma stratejilerinin etkinliğini değerlendirmek ve iyileştirme fırsatlarını belirlemek için gereklidir. Bununla birlikte, karbon salımı hesaplamalarının yapılması ve bu hesaplamalara dayalı stratejilerin geliştirilmesi, sürdürülebilirlik performanslarını daha da artıracaktır.

✓ Enerji Verimliliği Yatırımları

- Sinpaş GYO, mimaride enerji verimliliği odaklı yatırımları ile binaların enerji tüketimini azaltarak hem maliyet avantajı sağlamakta hem de çevresel etkileri en aza indirmeyi hedeflemektedir.

- Projelerde kullanılan cephe doğramaları enerji verimli pencerelerden oluşmakta olup, minimum 70 mm genişliğinde yüksek performanslı çift camlı sistemler tercih edilmektedir. Isı geçişini azaltan yalıtımlı dış kapılar ile mekanların ısıl dengesi korunmaktadır.

- Güneş kazançlarını optimize etmek amacıyla binalar, güneş ışığından maksimum fayda sağlayacak şekilde yönlendirilmekte ve pasif güneş enerjisi tasarım stratejileri uygulanmaktadır.

- LED aydınlatma, hareket sensörleri ve gün ışığı sensörleri kullanılarak enerji tüketimi minimize edilmekte, aydınlatma sistemleri otomasyon ile desteklenmektedir.

- Havalandırma ve iklimlendirme sistemlerinde ısı geri kazanım sistemleri kullanılarak enerji maliyetleri düşürülmektedir. Yüksek enerji verimli ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemleri (HVAC) tercih edilmekte olup, bu sistemler yüksek SEER ve EER değerlerine sahiptir. Yüksek verimlilik sunan HVAC sistemleri kurarak ortak alan havalandırmalarında karışım havası (%70 taze hava + %30 ortam havası) kullanılırken, konut katlarında %100 taze hava sağlanmaktadır.

- Isı kaybının önlenmesi ve daha hızlı ısınma sağlanması adına zeminden ısıtma sistemleri uygulanmaktadır. Her odada, ortam sıcaklığının sabit tutulması ve binanın enerji kullanımının optimize edilmesi için termostat yerleştirilmektedir. Ayrıca, yasal mevzuat ve yönetmeliklerin gerektirdiği ısı yalıtım standartlarına uygun malzemeler kullanılarak enerji kayıpları azaltılmaktadır. Bazı projelerde güneş panelleri kurulmuş olup, yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanarak karbon ayak izinin azaltılması hedeflenmektedir.

- Yenilenebilir enerji kaynaklarına dayalı üretim projeleri kapsamında, grup şirketlerimizden GYY Elektrik Üretim A.Ş. ile doğa dostu, yeşil enerji üretimi hedeflenmektedir. Bu sayede karbon emisyonlarının azaltılmasına katkı sağlanmaktadır.

- Hatay Belen'de işletmeye alınan 34,7 megavat kurulu güce sahip rüzgâr enerji santrali, yıllık 100 milyon kilovat/saat elektrik üreterek yaklaşık 30.000 konutun elektrik ihtiyacını karşılamaktadır.

- Elektrikli araç şarj istasyonları kurulum yatırımları için lisans alma süreci devam etmekte olup, Trakya bölgesinde 33 megavat kapasiteli enerji üretim santrali yatırım çalışmaları da sürmektedir.

- Akıllı ev teknolojileri kapsamında, enerji yönetimi akıllı termostatlar, enerji izleme sistemleri ve otomatik kontrol sistemleri ile optimize edilmektedir. Binaların iç mekan sıcaklıkları ve enerji tüketimleri verimli bir şekilde yönetilmektedir.

✓ Yeşil Binalar ve Leed Sertifikasyonu

- Sinpaş GYO'nun projeleri, çevre dostu yerleşim stratejileri ile doğal çevreye en az etkiyi sağlamakta, sürdürülebilirlik ilkelerine uygun olarak tasarlanmaktadır.

- Gri su dönüşüm sistemleri ve düşük akışlı musluklar kullanılarak su tüketimi minimize edilmektedir.

- Yağmur suyu toplama sistemleri sayesinde toplanan su, peyzaj sulaması ve tuvaletlerde kullanılmaktadır.

- Geri dönüştürülmüş ve yenilenebilir malzemeler tercih edilerek, çevresel etkiler azaltılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.

- İç mekan yaşam koşulları, doğal ışık, akustik konfor ve hava kalitesi optimize edilerek, sağlıklı ve sürdürülebilir bir yaşam alanı sunulmaktadır.

- Yeşil binaların inşasında kullanılan malzemeler ve teknolojiler ile enerji, su ve kaynak verimliliği sağlanmakta; çevresel sürdürülebilirlik hedeflerine uygun projeler geliştirilmekte ve LEED sertifikasyon süreçleri desteklenmektedir.

✓ Atık Yönetimi ve Geri Dönüşüm Programları

- İnşaat sürecinden operasyon aşamasına kadar atık yönetimi stratejileri titizlikle uygulanmakta, ortaya çıkan atıklar etkin şekilde geri dönüştürülmektedir. İnşaat alanlarında *Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği* ve *Atık Yönetimi Yönetmeliği* kapsamında hafriyat ve bina molozları ayrıştırılmakta ve atık yönetimi işlemleri titizlikle gerçekleştirilmektedir.

- Projelerde modüler sistemler tercih edilerek malzeme fazlalıkları önlenmekte, geri dönüştürülebilir ve yerel malzemeler kullanılarak sürdürülebilir yapı çözümleri sağlanmaktadır.

- Her proje için atık yönetim planı oluşturulmakta, atıkların ayrıştırılması, toplanması ve geri dönüştürülmesi süreçleri bu plana uygun şekilde yönetilmektedir.

✓ Su Tasarrufu

- Projelerde su verimliliğini artırmak amacıyla düşük akışlı musluklar, su tasarruflu klozetler ve yağmur suyu toplama sistemleri kullanılmakta; gri su sistemleri ile suyun yeniden kullanımı sağlanmaktadır.

- Peyzajda su ihtiyacı düşük, yerel bitki türleri tercih edilerek su tasarrufu desteklenmektedir.

- Su tasarrufunu destekleyen uygulamalar arasında, su tasarruflu armatürlerin kullanımı yer almaktadır. Ayrıca, 30.000 metrekare üzeri inşaat alanına sahip projelerde gri su dönüşüm sistemleri; 1.000 m² üzerindeki projelerde ise yağmur suyu hasadı sistemleri kurulmaktadır.

✓ Enerji Yönetimi ve Akıllı Bina Teknolojileri

- Sinpaş GYO, binalarında enerji yönetimi ve otomasyon sistemleri kullanarak enerji tasarrufunu maksimize etmekte, güvenlik ve izleme sistemleri ile binaların güvenliğini sağlamaktadır.

- Yenilenebilir enerji entegrasyonu ile binaların enerji üretim süreçleri akıllı şebekelere entegre edilmekte, enerji kullanımı optimize edilmektedir.

- Akıllı termostatlar, aydınlatma sistemleri ve hava kalitesi sensörleri gibi akıllı bina teknolojileri kullanılarak kullanıcı konforu artırılmakta ve enerji verimliliği sağlanmaktadır.

• Sosyal Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO, sosyal sürdürülebilirlik kapsamında çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve toplumun refahını artırmayı hedefliyoruz:

✓ **Çalışan Hakları ve Refahı:** Çalışanlarımızın sağlığı ve güvenliği en önemli önceliklerimiz arasındadır. 2024 yılında, iş güvenliği eğitimleri ve çalışanlarımızın sağlık kontrollerini gerçekleştirdik. Ayrıca, çalışanlarımızın kariyer gelişimini desteklemek amacıyla çeşitli eğitim programları düzenledik.

✓ **Toplumsal Katkı, Topluluk Entegrasyonu ve Sosyal Sorumluluk:** Sinpaş GYO olarak, topluma olan sorumluluğumuzu yerine getirmek amacıyla 2023 ve 2024 yılında, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında çeşitli sosyal sorumluluk projelerine destek verdik. 2025 yılında ise yerel topluluklarla iş birliği içinde daha fazla projeye katkı sağlamayı planlıyoruz. Projelerimizin bulunduğu bölgelerde topluluklarla entegre olmayı ve sosyal sorumluluk katkıları sunmayı amaçlayan çalışmalar yürütüyoruz. Bu kapsamda, yerel sanat etkinlikleri düzenliyor, kamusal alanları destekliyor ve eğitim ile sağlık hizmetlerine katkıda bulunuyoruz.

    ✓ Yerel iş gücünü desteklemek, sosyal tesisler inşa etmek ve toplulukların sosyal gelişimine katkı sağlamak amacıyla projeler geliştiriyoruz. Örneğin, Sancaktepe bölgesinde projelerimize komşu alanlarda, kütüphane binası içeren 12.000 metrekarelik bir park alanının inşasına başladık; çalışmalarımız hızla devam etmektedir. Aynı bölgede, Ekim 2022'de inşaatına başladığımız 900 metrekarelik kreş binasını tamamlayarak hizmete açtık. Ayrıca, 2024 yılı Ocak ayı itibarıyla aynı bölgede inşasına başladığımız veterinerlik kompleksinin 1.350 metrekarelik kaba inşaatını tamamladık.

- ✓ **Müşteri Memnuniyeti:** Müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak için sürekli olarak müşteri geri bildirimlerini değerlendiriyor ve hizmet kalitemizi iyileştirmek için gerekli adımları atıyoruz. 2023 yılında, müşteri memnuniyeti anketleri düzenleyerek hizmetlerimizi müşteri beklentilerine göre şekillendirdik. Satış sonrası, teslim sonrası, oturuma geçtikten sonra ve teknik destek süreçlerinin ardından düzenli periyotlarda anket çalışmalarımızı sürdürmeye devam ediyoruz. Bu sistematik geri bildirim mekanizması, müşteri deneyimini iyileştirmek ve hizmet kalitemizi sürekli olarak yükseltmek amacıyla hayata geçirilmektedir.

- **Yönetişim Sürdürülebilirliği**

Sinpaş GYO, yönetişim sürdürülebilirliği kapsamında şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerlere büyük önem veriyoruz:

- ✓ **Kurumsal Yönetim:** Sinpaş GYO olarak, güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyet gösteriyoruz. Yönetim kurulumuzun etkinliği ve bağımsızlığı, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşmamızda önemli bir rol oynamaktadır.
- ✓ **Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik:** Faaliyetlerimizi şeffaf bir şekilde yürütüyor ve tüm paydaşlarımıza hesap verebilirlik ilkesine bağlı kalıyoruz. Sürdürülebilirlik yaklaşımımızı ve performansımızı paydaşlarımızla şeffaf bir şekilde paylaşmak için Küresel Raporlama İnisiyatifine (GRI) ve Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartlarına (TSRS 1 ve 2) uygun "Sinpaş GYO 2024 Sürdürülebilirlik Raporu" üzerinde çalışıyoruz.
- ✓ **Etik İlkeler:** İş yapış şeklimizde etik ilkeleri benimsemek ve bu ilkelere sadık kalmak temel prensiplerimizdendir. 2023 yılında başlayan ve 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de devam eden etik kurallarımıza uyumu artırmak için çalışanlarımız ve iş ortaklarımız için çeşitli farkındalık programları düzenledik.

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik konusunda belirli adımlar atmış ve çevresel, sosyal ve yönetişim sürdürülebilirliği alanlarında önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Gelecekte, daha sistematik ve kapsamlı bir yaklaşımla sürdürülebilirlik performansını geliştirmeyi hedeflemekteyiz. Bu doğrultuda, çevresel etkilerimizi azaltmaya, toplumsal refahı artırmaya ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerimizi sürdürmeye devam edeceğiz.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM BEYANI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO), sürdürülebilirliği iş stratejimizin merkezine koyarak, uzun vadeli değer yaratma hedefiyle faaliyetlerimizi sürdürmekteyiz. Şirketimizin sürdürülebilirlik yaklaşımı, çevresel, sosyal ve yönetişim (ESG) alanlarında en iyi uygulamaları benimseyerek, paydaşlarımız ve topluma karşı sorumluluklarımızı yerine getirmeyi amaçlamaktadır.

Çevresel sürdürülebilirlik, faaliyetlerimizin her aşamasında dikkate aldığımız öncelikli bir konudur. Sinpaş GYO olarak, enerji verimliliğini artırmak, su kaynaklarını korumak, atık yönetimini optimize etmek ve karbon ayak izimizi azaltmak için çeşitli projeler ve yenilikçi çözümler geliştirmeyi hedefliyoruz. Çevre dostu projeler hayata geçirerek, doğal kaynakların korunmasına katkıda bulunuyoruz.

Toplumsal fayda sağlamak ve sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmek, Sinpaş GYO'nun temel değerlerindendir. Çalışanlarımızın güvenliği, sağlığı ve refahı için en yüksek standartları uygularken, toplumsal cinsiyet eşitliğini teşvik eden politikalar geliştiriyoruz. Eğitim ve sosyal sorumluluk projeleri ile toplumun çeşitli kesimlerine destek olmaya devam ediyoruz.

Kurumsal yönetişim, şirketimizin şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerler çerçevesinde yönetilmesini sağlamaktadır. Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak için, paydaş katılımını ve sürekli iyileştirmeyi esas alan bir yönetim anlayışını benimsemektedir. Yönetim kurulumuz ve komitelerimiz, sürdürülebilirlik stratejilerimizin etkin bir şekilde uygulanmasını sağlamakta ve denetlemektedir.

Sinpaş GYO olarak, sürdürülebilirlik performansımızı sürekli olarak izleme ve raporlama yapma hedeflerinde planlamalarımızı güncelliyoruz. Paydaşlarımızla açık ve şeffaf bir iletişim kurarak, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşma yolunda iş birlikleri geliştirmeye önem veriyoruz. Gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakmak adına, sürdürülebilirlik taahhüdümüzü kararlılıkla sürdüreceğimizi beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan **"Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi"**nde belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Sinpaş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmeye başlanmış olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamaların hayata geçirilmesi için çaba gösterilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Sürdürülebilirlik sekmesinde ve Faaliyet Raporlarında sunulmaktadır. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s bağlantısındaki **Sürdürülebilirlik Raporu** sekmesinden ve KAP bildiri linkinden de ulaşılabilmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır.
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimize ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP - https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s) **Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)** ve **Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)** şablonlarının bulunduğu sekmelerde bulunmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna KAP bildiri https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405257 ve https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405256 bağlantılarından da ulaşılabilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

Bu doğrultuda, Sinpaş GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar ışığında gerçekleştireceğini taahhüt eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Söz konusu raporlamalara https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu olan tüm kurumsal yönetim ilkelerine uymaktadır. Zorunlu olmayan ilkelerden uygulanmayanların gerekçesi ise KAP linkindeki **"Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu"** sekmesinde sunulan tabloların açıklama alanlarında belirtilmiştir.

ETİK KURALLAR

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

Faaliyet Standartları

- ✓ Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- ✓ Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- ✓ Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Yönetim Kurulu

- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- ✓ Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Pay Sahipleri

- ✓ Sinpaş GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlenmesini sağlamaktır.
- ✓ Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- ✓ Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- ✓ Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Çalışanlar

- ✓ Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- ✓ Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanının özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- ✓ Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- ✓ Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- ✓ Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte yönetime bildirilmelidir.
- ✓ Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- ✓ Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- ✓ Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.

- ✓ Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- ✓ Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- ✓ Her çalışanının organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- ✓ Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- ✓ Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- ✓ Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- ✓ Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- ✓ Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- ✓ Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- ✓ Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- ✓ Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- ✓ Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- ✓ Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- ✓ Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Sosyal Sorumluluk

- ✓ Sinpaş GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- ✓ Sinpaş GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- ✓ Sinpaş GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- ✓ Sinpaş GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Hediye Alınıp Verilmesi

- ✓ İlişkide bulunulan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Kurallara Uyum

- ✓ İstisnasız bütün Sinpaş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.
- ✓ Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunularak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI*

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Genel Esaslar

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Kar Dağıtım Esasları

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır.

Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket'in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtıma tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

**** Kar Dağıtım Politikası, son dönemde yapılan yasal düzenlemelere uyum sağlamak amacıyla güncellenmiş olup, 2024 yılına ilişkin olarak Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere yönetim kurulu kararı alınmıştır.***

YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu: Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir.

Esas sözleşmemiz uyarınca:

- ✓ Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kâr payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- ✓ Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler: Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır. İnsan Kaynakları Personelimiz tarafından düzenli yapılan piyasa araştırması sonuçları bu politikanın yürütülmesinde dikkate alınmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır. Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- ✓ Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- ✓ Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- ✓ Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son konsolide bilanço aktif toplamının en az %1 ve üzerinde olması veya %1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az %1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.
- ✓ Bu bağlamda, Şirketimiz kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Şirketin 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemi içinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler: Yoktur.

Üst Düzey Yöneticiler Listesi

Unvanı	Adı Soyadı	İş/Sektör Tecrübesi Yıl	Göreve Başlama	Görevden Ayrılma
Genel Müdür	Seba Gacemer	36	1.07.1991	Devam ediyor
Mali İşler Grup Başkanı	Dursun Yaşar Çamurali	36	5.05.1990	Devam ediyor
Üretim Grup Başkanı	Mehmet Yavaş	35	20.07.1996	Devam ediyor
Satın Alma ve İdari İşler Grup Başkanı	Hakan İyigel	29	23.05.1995	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Özkan Öztürk	23	9.01.2001	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Ayşe Özgün	19	24.05.2005	Devam ediyor

İNSAN KAYNAKLARI

Şirketimizde **31.12.2024** tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında toplam çalışan sayısı ***yaklaşık*** **3700** kişidir.

Şirket, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak **31 Aralık 2024** tarihi itibarıyla personel sayımız **205** kişidir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir. **30 Haziran 2024** tarihi itibarıyla personel sayısı 161 kişidir.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla **ortalama** personel sayısı 170 kişidir. **31 Aralık 2023:** 183 kişidir.

Toplu Sözleşme Uygulamaları: Kuruluşumuzda toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Personele Sağlanan Haklar: Şirketimizin çalışanlarına İş Kanunu ve ilgili mevzuatlarda belirtilen haklar sağlanmıştır.

SİNPAŞ GYO Genel Merkez Personel Sayısı

Çalışan	2020	2021	2022	2023	2024	2024	2024	2024
Kadın / Erkek Çalışan Sayısı					Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Erkek	137	122	92	93	82	82	82	86
Kadın	79	84	66	67	65	63	63	64
Toplam	216	206	158	160	147	145	145	150
Yaka Dağılımı					2024	2024	2024	2024
Çalışan	2020	2021	2022	2023	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Mavi Yaka	23	21	20	17	12	13	13	14
Beyaz Yaka	193	185	138	143	135	132	132	136
Toplam	216	206	158	160	147	145	145	150

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- ✓ GSYH 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,0 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,7 oranında artmıştır.
- ✓ Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 4,7 oranında, hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 2,0 oranında ve sanayi sektörü yüzde 1,4 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 6,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 3,9 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,6 oranında artmıştır.
- ✓ Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,8 puan olmuştur.
- ✓ Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 9,7 oranında, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 4,2 oranında artmıştır.
- ✓ Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 3,0 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.

İstihdam

- ✓ 28 Şubat 2025 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2025 yılı Ocak ayında yüzde 8,4 seviyesinde gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 531 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 49,2 oldu.
- ✓ İşgücü 35 milyon 534 bin kişi, işgücüne katılma oranı yüzde 53,7 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- ✓ İşgücü 35 milyon 166 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 53,1 olarak gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 4 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,4 olarak gerçekleşti.
- ✓ Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 9 oldu.

Enflasyon

- ✓ 2025 yılı Şubat ayında TÜFE yüzde 2,27 oranında artmıştır. Şubat ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 3,07 puan azalarak yüzde 39,05 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yüzde 3,17 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ Yüzde 4,58 oranında artan Konut grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yüzde 3,05 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Şubat ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,46 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 9,79 puanla Konut, 8,97 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler ve 4,01 puanla Ulaştırma gruplarından gelmiştir.
- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Şubat ayında yüzde 1,80 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 0,25 oranında azalırken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 3,61 oranında artmıştır.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 40,21 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 21,71, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 59,78 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 2,76 puan azalışla yüzde 54,56 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yİ-ÜFE Şubat ayında yüzde 2,12 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 25,21 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Şubat ayında yüzde 2,24 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 24,76 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,34 oranında azalmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 23,95 oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Şubat ayında yüzde 2,15 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 21,16 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise Şubat ayında yüzde 0,98 oranında yükselmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 19,18 oranında artış kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

Sektörel Veriler

Yapı İzin İstatistikleri (Ekim-Aralık 2024)

- ✓ Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda yüzde 16,7, daire sayısı yüzde 17,4 ve yüz ölçümü %16,5 azaldı.
- ✓ Yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüz ölçümü 52,4 milyon metrekare olurken, bunun 28,4 milyon metrekaresinin konut, 12,1 milyon metrekaresinin konut dışı ve 11,9 milyon metrekaresinin ise ortak kullanım alanı olduğu görüldü.
- ✓ Kullanma amacına göre en yüksek pay 36,6 milyon metrekareyle 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu. Bunu 4 milyon metrekareyle sanayi binaları ve depolar izledi.
- ✓ Belediyelerce verilen yapı kullanma izin belgelerinde bina sayısı, söz konusu çeyrekte 2023'ün aynı dönemine göre % 10,5, daire sayısı % 16,9 ve yüz ölçümü % 13,3 arttı.
- ✓ Bu yapıların toplam yüz ölçümü 42,4 milyon metrekare olarak hesaplanırken, bunun 23,5 milyon metrekaresini konut, 9,6 milyon metrekaresini konut dışı ve 9,2 milyon metrekaresini ortak kullanım alanları oluşturdu.
- ✓ Kullanma amacına göre en yüksek pay 30,2 milyon metrekareyle 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binaların oldu. Bunu 2,9 milyon metrekareyle sanayi binaları ve depolar takip etti.

Konut Fiyat Endeksi (KFE) – Aralık 2024

Aralık 2024'te konut fiyatları nominal olarak yükselirken, enflasyondan arındırılmış reel fiyatlar düştü. Ankara'da yıllık bazda en yüksek fiyat artışı görülürken, İzmir'de aylık artış sınırlı kaldı.

- ✓ KFE, Aralık 2024'te bir önceki aya göre %2,0 artarak 158,5 seviyesine ulaştı.
- ✓ Yıllık bazda nominal olarak %29,4 artarken, reel olarak %10,4 azaldı.

Büyük Şehirlerdeki KFE Değişimleri:

- ✓ **İstanbul:** Aylık %2,1, yıllık %26,3 artış
- ✓ **Ankara:** Aylık %2,0, yıllık %34,4 artış
- ✓ **İzmir:** Aylık %0,4, yıllık %25,2 artış

Konut Fiyat Endeksi (KFE) – Ocak 2025

Konut fiyatları nominal olarak yükselirken, enflasyondan arındırılmış reel fiyatlar düşüş gösterdi. Ankara'da yıllık bazda en yüksek fiyat artışı kaydedilirken, İstanbul ve İzmir'de benzer oranlarda yıllık artış gözlendi.

- ✓ KFE, Ocak 2025'te bir önceki aya göre %4,7 artarak 165,9 seviyesine ulaştı.
- ✓ Yıllık bazda nominal olarak %31,9 artarken, reel olarak %7,2 azaldı.

Büyük Şehirlerdeki KFE Değişimleri:

- ✓ **İstanbul:** Aylık %3,0, yıllık %29,6 artış
- ✓ **Ankara:** Aylık %5,7, yıllık %36,6 artış
- ✓ **İzmir:** Aylık %4,9, yıllık %29,6 artış

Ocak-Aralık 2024 Konut Satışları:

2024 yılında Türkiye genelinde konut satışlarında önemli bir artış yaşanırken, yabancılara konut satışları ve ipotekli konut satışları azaldı. İstanbul, Ankara ve İzmir en fazla satışın gerçekleştiği iller olurken, en az satış Ardahan, Hakkari ve Bayburt'ta görüldü. İlk el ve ikinci el konut satışlarında güçlü artışlar kaydedildi.

- ✓ **Ocak-Aralık 2024 döneminde** konut satışları, bir önceki yıla göre **%20,6 artarak 1 milyon 478 bin 25** olarak gerçekleşti.
- ✓ **En fazla satış yapılan iller:**
  - **İstanbul:** 239 bin 213 konut **Ankara:** 134 bin 46 konut **İzmir:** 80 bin 398 konut
- ✓ **En az satış yapılan iller:**
  - **Ardahan:** 755 konut **Hakkari:** 958 konut **Bayburt:** 998 konut

- ✓ **Yabancılara Konut Satışı:** Yıllık bazda %32,1 azalarak 23 bin 781 konut satıldı.
- ✓ **Toplam satışlar içindeki payı: %1,6**

- ✓ **En fazla yabancıya konut satışı yapılan iller:**
  - **İstanbul:** 8 bin 416 **Antalya:** 8 bin 223 **Mersin:** 2 bin 112
- ✓ **En fazla konut satın alan yabancı uyruklar:**
  - **Rusya:** 4 bin 867 **İran:** 2 bin 166 **Ukrayna:** 1.631
- ✓ **Aralık 2024'te yabancılara konut satışı %17,2 artarak 2 bin 418** oldu.

İpotekli Konut Satışları: Aralık 2024'te %285,3 artarak 23 bin 277 oldu. Ocak-Aralık 2024 döneminde %10,8 azalarak 158 bin 486 oldu.

- ✓ **Toplam satışlar içindeki payı:**
  - **Aralık 2024:** %10,9 **2024 genelinde:** %10,7
- ✓ **İlk el ipotekli satışlar:**
  - **Aralık 2024:** 5 bin 980 **2024 genelinde:** 38 bin 62

İlk El ve İkinci El Konut Satışları:

- ✓ **İlk el satışlar:**
  - **Aralık 2024'te %49,5 artarak 76 bin 629** oldu.
  - **2024 genelinde %27,6 artarak 484 bin 461** oldu.
  - **Toplam satışlar içindeki payı:** %32,8
- ✓ **İkinci el satışlar:**
  - **Aralık 2024'te %55,7 artarak 136 bin 8** oldu.
  - **2024 genelinde %17,4 artarak 993 bin 564** oldu.

Diğer Konut Satışları:

- **Aralık 2024'te %42,9 artarak 189 bin 360** oldu.
- **2024 genelinde %25,9 artarak 1 milyon 319 bin 539** oldu.

Ocak 2025 Konut Satış İstatistikleri

- ✓ **Toplam konut satışı:** Ocak 2025'te Türkiye genelinde **112.173 adet konut** satıldı.
- ✓ **Yıllık değişim: %39,7 artış** (2024 Ocak: 80.308 adet)
- ✓ **Aylık değişim: %47,2 düşüş** (2024 Aralık: 212.637 adet)

Bölgesel Dağılım

- ✓ **İstanbul: 18.912 adet** (%16,9 pay, yıllık %40,9 artış) **Ankara: 10.158 adet** (%9,1 pay, yıllık %51,4 artış)
- ✓ **İzmir: 6.634 adet** (%5,9 pay, yıllık %60,6 artış) **En düşük satış: Ardahan** (39 konut)

Satış Türlerine Göre Değişim

- ✓ **İpotekli konut satışları: 16.726 adet** (Yıllık %183 artış, Aylık %28 düşüş)
- ✓ **Diğer satışlar: 95.447 adet** (Yıllık %28 artış, Aylık %50 düşüş)

İlk & İkinci El Satışlar

- ✓ **İlk el satışlar: 32.785 adet** (Yıllık %30 artış, Aylık %57 düşüş)
- ✓ **İkinci el satışlar: 79.388 adet** (Yıllık %44 artış, Aylık %42 düşüş)

Yabancılara Konut Satışı

- ✓ **Ocak 2025'te yabancılara toplam: 1.547 adet** (Yıllık %25 düşüş)
- ✓ **En çok satış yapılan iller:**
  - **İstanbul:** 611 konut **Antalya:** 469 konut **Mersin:** 118 konut
- ✓ **En çok konut alan yabancı uyruk: Rusya Federasyonu** (248 adet)

Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

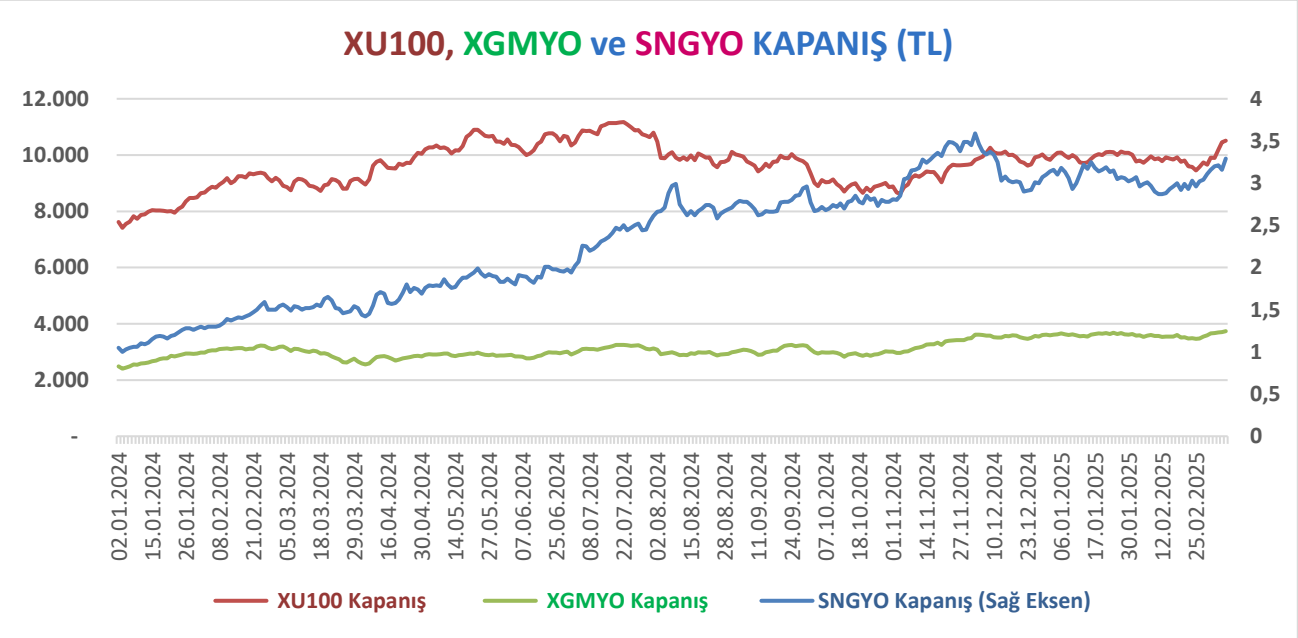
Finansal Tablo Özetleri

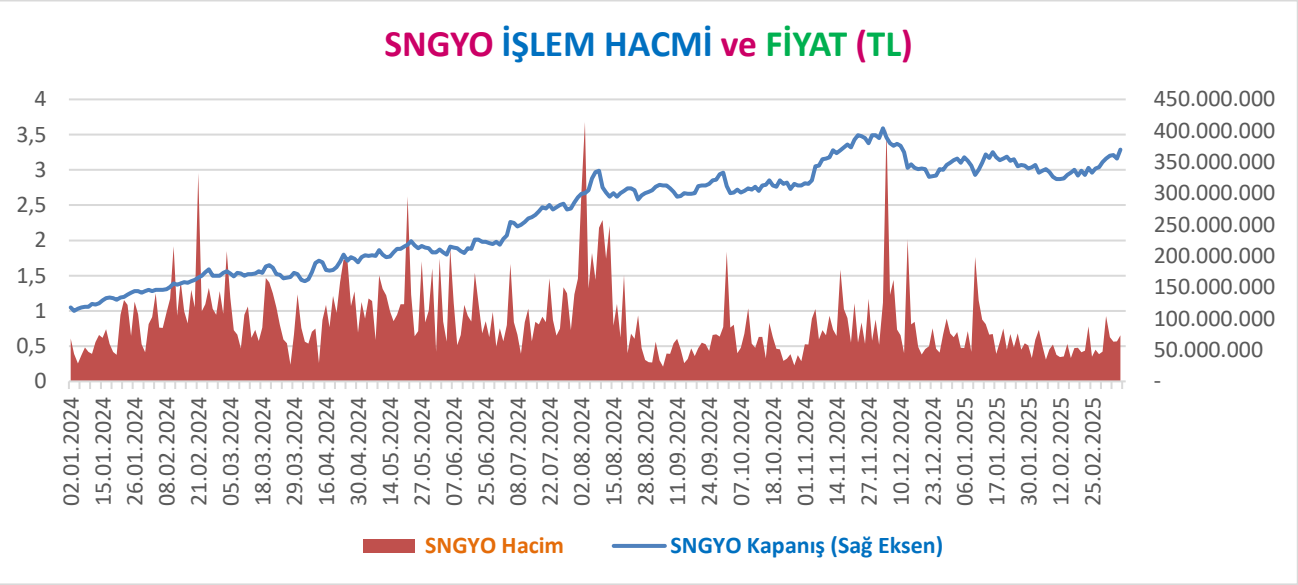
SİNPAŞ GYO A.Ş.	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	12.571.326.607	11.831.291.179
Duran Varlıklar	48.951.687.751	46.500.048.075
Toplam Varlıklar	61.523.014.358	58.331.339.254
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	3.389.849.154	2.490.719.974
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	13.318.449.287	15.350.795.399
Özkaynaklar	44.814.715.917	40.489.823.881
Toplam Kaynaklar	61.523.014.358	58.331.339.254
Net Dönem Karı	5.233.125.499	1.687.802.096
	1 Ocak – 31.12.2024	1 Ocak – 31.12.2023
Hasılat	13.366.704.258	2.456.346.351



HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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





Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Bilgileri

BIST KODU: **SNGYO**	**Halka Açıklık Oranı: %54,23**
REUTERS KODU: **SNGYO.IS**	**29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri:** 4.095.000.000 TL
BLOOMBERG KODU: **SNGYO.TI**	**31.12.2024 Tarihinde Piyasa Değeri:** 12.560.000.000 TL
Halka Arz Tarihi: **14-15 Haziran 2007**	**11.03.2025 Tarihinde Piyasa Değeri:** 13.240.000.000 TL
İlk İşlem Tarihi: **22.06.2007**	**Kurumsal Yatırımcı Oranı:** %13,89 (11.11.2024)
Günlük Ortalama İşlem Hacmi**: 100.522.145 TL** (02.01.2024 – 31.12.2024 Dönemi**)**	**Kurumsal Yatırımcı Oranı:** %14,72 (30.09.2024) **Kurumsal Yatırımcı Oranı:** %14,30 (11.03.2025)

Finansal Olmayan Riskler

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, sadece finansal performansımızı değil, aynı zamanda operasyonlarımızı etkileyebilecek finansal olmayan riskleri de titizlikle değerlendiriyoruz. Dikkate aldığımız başlıca finansal olmayan riskler ve bunlara karşı aldığımız önlemler aşağıda özetlenmiştir.

- **Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri**
  - ✓ **İmar ve İnşaat Kanunları:** Gayrimenkul projelerimiz, imar ve inşaat mevzuatlarına tabidir. Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, projelerin planlanması ve uygulanmasında gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Bu riskleri yönetmek için, yasal uyum süreçlerimizi sürekli olarak güncelliyor ve ilgili kamu kurumlarıyla yakın işbirliği içinde çalışıyoruz.
  - ✓ **Çevre Düzenlemeleri:** Çevre koruma ile ilgili artan düzenlemeler, projelerimizin planlanması ve uygulanmasında ek yükümlülükler getirebilir. Çevresel etki değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik stratejilerimizle bu riskleri minimize ediyoruz.
- **Çevresel Riskler**
  - ✓ **İklim Değişikliği:** Artan doğal afetler, sel, kuraklık gibi çevresel riskler, projelerimizin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini etkileyebilir. Proje planlamalarımızda bu riskleri dikkate alarak gerekli önlemleri alıyoruz.
  - ✓ **Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED):** Projelerimizin çevresel etkilerini minimize etmek için ÇED süreçlerini titizlikle yürütüyoruz.
- **Sosyal Riskler**
  - ✓ **Toplumsal Kabul:** Projelerimizin yerel halk tarafından kabul görmemesi, protestolar veya hukuki itirazlarla sonuçlanabilir. Toplumsal kabulü artırmak için projelerimiz hakkında halkı bilgilendirici toplantılar düzenliyor ve katılımcı bir yaklaşım benimsiyoruz.
  - ✓ **İş Gücü ve Çalışan Memnuniyeti:** Nitelikli iş gücü bulma ve çalışan memnuniyetini sağlama, iş gücü verimliliğini doğrudan etkiler. Çalışanlarımızın gelişimini desteklemek ve motivasyonlarını artırmak için eğitim programları ve kariyer gelişim fırsatları sunuyoruz.
- **Operasyonel Riskler**
  - ✓ **Proje Yönetimi:** Zamanında teslimat, bütçe aşımı, tedarik zinciri problemleri gibi operasyonel riskler projelerimizin karlılığını ve itibarını etkileyebilir. Etkin proje yönetimi süreçlerimiz ve risk değerlendirme mekanizmalarımız ile bu riskleri minimize ediyoruz.
  - ✓ **Teknolojik Riskler:** Dijital dönüşüm sürecinde yaşanabilecek teknik aksaklıklar, veri güvenliği ihlalleri gibi riskler operasyonlarımızı aksatabilir. Güçlü bir bilgi teknolojileri altyapısı ve siber güvenlik önlemleri ile bu riskleri yönetiyoruz.
- **Sürdürülebilirlik Riskleri**
  - ✓ **ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetim) Performansı:** Sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk sağlanmadığında, yatırımcıların ilgisi azalabilir ve finansman kaynakları sınırlanabilir. Sürdürülebilirlik stratejilerimizi ve ESG performansımızı sürekli olarak iyileştiriyoruz.
  - ✓ **Enerji Verimliliği:** Binalarımızın enerji verimliliğini artırmak için gerekli yatırımları yapıyor ve uzun vadeli tasarruf sağlıyoruz.
- **Pazar ve Rekabet Riskleri**
  - ✓ **Pazar Talebi:** Ekonomik dalgalanmalar, müşteri taleplerindeki değişiklikler, demografik trendler gibi faktörler gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Pazar araştırmaları ve esnek stratejilerimiz ile bu riskleri yönetiyoruz.

- ✓ **Rekabet:** Sektördeki rekabetin artması, fiyatlandırma stratejilerini ve kar marjlarını etkileyebilir. Rekabet avantajımızı korumak için yenilikçi projeler geliştiriyor ve müşteri memnuniyetine odaklanıyoruz.

Bu unsurlar dikkate alındığında, şirketimizin finansal olmayan risklerini etkin bir şekilde yönetmesi, uzun vadeli başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu risklere karşı aldığımız önlemler ve stratejiler, faaliyetlerimizi daha güvenli ve sürdürülebilir kılmaktadır.





FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

PROJELERDE GELİNEN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2024 yılının **dördüncü çeyreğinde**, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. **31.12.2024** tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşamalar aşağıda gösterilmektedir.

Devam Eden Projeler	Satışa Başlama Tarihi	İnşaat Başlama Tarihi	Tesim Tarihi	Tamamlanma Oranı	Satılabilir Toplam Proje Büyüklüğü Alanı Metrekare (M2)
SAKLI KORU	1.01.2023	15.08.2023	31.12.2027	19%	54.584
TABİAT VİLLALARI	1.01.2023	27.08.2024	31.12.2027	5,39%	19.125
BOULEVARD FİNANSŞEHİR	8.04.2023	1.06.2023	31.12.2025	37,48%	13.356
METROLIFE PREMIUM	5.03.2023	15.04.2023	30.06.2026	28,51%	22.438
KORU AURA	14.02.2021	24.05.2022	30.06.2025	60,64%	74.278
BOULEVARD ÇANKAYA 1. ETAP	15.03.2021	1.01.2021	1.10.2024	100%	60.318

01.01.2024 – 31.12.2024 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adeti

Şirketimize ait projelerde **2024** yılının **dördüncü çeyreği** itibarıyla **491** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

Proje Adı	Teslim Adedi
Altınoran Projesi	27
Aquacity Projesi	4
Bosphoruscity Projesi	8
Boulevard Çankaya Projesi	170
Bursa Modern Projesi	42
Çankaya Ege Vadisi Projesi	37
Egeboyu Projesi	2
Finansşehir Palace Projesi	7
Finansşehir Park Projesi	5
Finanssşehir Park Yaşam Projesi	36
Finansşehir Time Projesi	5
Gökorman Ümraniye Projesi	2
İnceklife Blue Rezidans Projesi	6
İnceklife Green Projesi	3
İnceklife Projesi	2
İstanbul Sarayları Projesi	22
Marina Towers Projesi	1
Ottomare Projesi	1
Queen Central Park Bomonti Projesi	23
Sancaktepe Aydos Projesi	2
Sinpaş Oksijen Projesi	86
Toplam Teslim Edilen Ünite Sayısı	491

SİNPAŞ GYO KİRA PORTFÖYÜ 31.12.2024

Kira Gelir Türü	Proje Adı	Kira Geliri (TL)
Ticari Alan Kira Gelirleri	İstanbul Sarayları Projesi	-2.620.639,71
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bursa Modern Projesi	-5.783.345,65
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeboyu Projesi	-2.302.386,23
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeyakası Projesi	-1.068.974,09
Ticari Alan Kira Gelirleri	İnceklife Blue Rezidans Projesi	-3.326.985,03
Ticari Alan Kira Gelirleri	I-Tower Projesi	-13.202.930,15
Ticari Alan Kira Gelirleri	GOP Uğur Mumcu Mağazası	-3.720.327,28
Ticari Alan Kira Gelirleri	Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark	-1.176.271,95
Ticari Alan Kira Gelirleri	Sancaktepe Aydos Projesi	-11.325.227,72
Ticari Alan Kira Gelirleri	Queen Central Park Bomonti Projesi	-1.149.957,06
Ticari Alan Kira Gelirleri	Çankaya Ege Vadisi Projesi	-1.752.289,62
Ticari Alan Kira Gelirleri	Gökorman Ümraniye Projesi	-1.052.377,92
Ticari Alan Kira Gelirleri	Metrolife Projesi	-46.661.251,84
Ticari Alan Kira Gelirleri	Ottomare Projesi	-3.322.026,51
Ticari Alan Kira Gelirleri	Altınoran Agora Çarşı Projesi	-8.900.684,71
Ticari Alan Kira Gelirleri	Finansşehir Park Prj.2435 A 17	-25.766,54
Ticari Alan Kira Gelirleri	Beykoz Kanlıca 121 A 12-119 P Projesi	-431.177,57
Toplam Kira Geliri		**-107.822.619,58**

YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

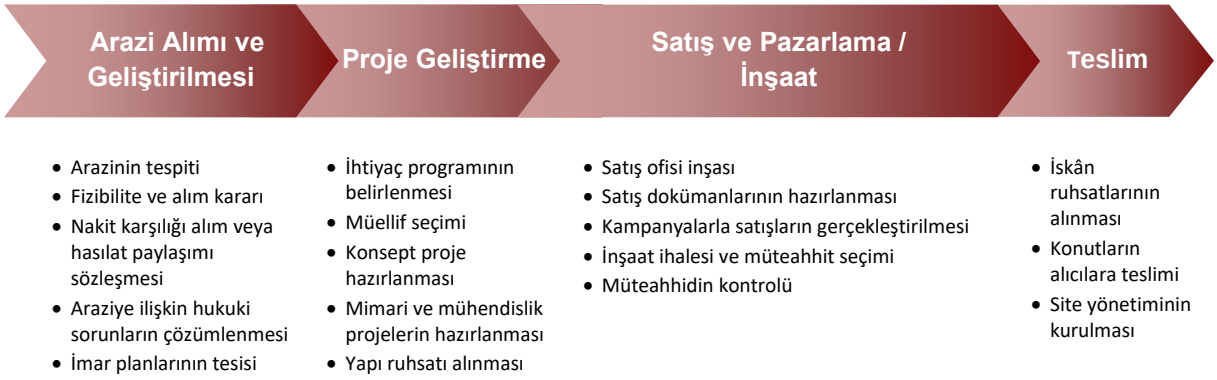
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

2024 yılında sektördeki güçlü pozisyonumuzu koruyarak ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda ilerleyerek, yatırım stratejimizde belirlediğimiz ana başlıklara sadık kalmaya devam ettik. 2025 yılında enerji verimliliği yüksek, çevre dostu ve sürdürülebilir projelere odaklanmaya devam edeceğiz. Projelerimizde enerji tasarrufu sağlayacak yenilikçi çözümler geliştireceğiz. Portföyümüzü çeşitlendirmek ve riskleri minimize etmek amacıyla, farklı gayrimenkul segmentlerinde yatırımlar gerçekleştirdik. Konut, ofis ve ticari alanlar gibi çeşitli alanlarda projeler geliştirerek, portföyümüzü dengeli ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturduk. Şirketimiz, yüksek getiri potansiyeline sahip projelere öncelik vermektedir. 2024 yılında özellikle İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde katma değeri yüksek projelere odaklanarak, yatırımcılarımıza yüksek getiriler sunmayı başardık. Bu stratejimiz, piyasa koşullarına hızlı adaptasyon kabiliyetimizi artırmıştır.

Sinpaş GYO, güçlü finansal yapısını koruyarak, yatırımcılarına sürdürülebilir değer yaratmaya devam etti. 2023 yılında, likidite yönetimi, borçlanma stratejileri ve kârlılık odaklı projelerle, finansal performansımızı artırdık. Geleceğe dair umut ve güvenle bakarken, yatırım stratejimizdeki temel ilkelerden ödün vermeden, sürdürülebilir ve yenilikçi projelerle büyümeye devam edeceğiz. 2024 yılı, Sinpaş GYO için stratejik hedeflere ulaşılan ve geleceğe yönelik güçlü temellerin atıldığı bir yıl olmuştur. Önümüzdeki dönemlerde de benimsediğimiz bu stratejiler doğrultusunda, sürdürülebilir büyüme ve yüksek getiriler elde etmeyi amaçlamaktayız. Sinpaş GYO, yatırımcılarına güvenilir ve karlı yatırım fırsatları sunmaya devam ederken, sektördeki lider konumunu da pekiştirecektir.

PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

Şirketimizin proje geliştirme süreci; arazinin alımı ve geliştirilmesi, proje geliştirme, satış ve pazarlama, inşaat ve teslim aşamalarından oluşmaktadır.



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi:

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek arsalar sürekli olarak takip edilmektedir. Diğer yandan Şirketimize arsa sahipleri ve piyasada faaliyet gösteren emlak acentelerinden de önemli miktarda arsa teklifleri iletilmektedir. Arazi alımına karar verilirken yasal dokümanlar detaylı bir şekilde incelenmekte ve idari mercilerle imar ve diğer hususlar kapsamlı bir şekilde değerlendirilmektedir.

Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerleme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerleme şirketlerinden alınan değerleme raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilmektedir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

Proje Geliştirme:

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaata ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

Satış ve Pazarlama / İnşaat:

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle inşaat süresine yayılan bir ödeme planı teklif edilmekte ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldırabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

Teslim:

İnşaatın tamamlanmasıyla birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece sitede yaşam başlamaktadır.



PORTFÖYDEKİ BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ

PROJE	ADA	PARSEL	NİTELİK	ADET	DEĞERİ TL	AÇIKLAMA
i-TOWERS	1157	3	Dükkan Rezidans	14	**261.244.000**	
Altınoran Snowland ve Extremeland	29635 29635	7 8	Mesken İşyeri	2	**980.000.000**	
Aydos Country	9006	3	Dükkan Konut	12	**337.124.000**	
Bina	5514	6	İşyeri		**130.430.000**	
Boulevard Finansşehir	2435	5	Konut Ofis/İşyeri	118	**735.402.186**	
Bursa Modern	301 302 7727	12-13-21-26 5-8 1	Konut Dükkan Otopark	5 38 79	**226.750.000**	
Ege Vadisi	29355	1	Konut Dükkan	210	**3.230.865.000**	
Ege Yakası	801	27	Rezidans Dükkan	9	**45.730.000**	
Finansşehir Park Yaşam	2435	15	Konut	12	**287.227.000**	
Finansşehir Time & Park	2435	17	Konut Dükkan	16	**312.309.000**	
Gökorman	.	6785 7392	Konut Ofis/İşyeri	10	**76.273.000**	
İncek Green Life	63305	1	Konut	3	**35.235.000**	
İncek Life Blue	63306		Konut İşyeri	15	**211.460.000**	
Koru Aura	2432	11	Konut Ofis/İşyeri	525	**5.694.645.000**	Kat Karşılığı **%60 Sinpaş GYO**
Marina Ankara Marina Towers	29634	5 - 7	Mesken İşyeri	19 + 1	**388.755.000**	
Metrolife Premium	6372 6373	25 21	Konut Ofis/İşyeri	246	**718.627.000**	Kat Karşılığı **%68 Sinpaş GYO**
Ottomare Suites			Dükkan	1	**95.100.000**	
Queen Central Park Bomonti	994	54-55-56-57	Mesken Ofis/İşyeri	39	**782.272.322**	
Saklı Koru	801	33	Konut Ofis/İşyeri	507	**2.169.495.120**	
Sinpaş Aqua City 2010	0	1958	Konut	8	**95.070.000**	
Sinpaş Bosphorus City	800	4	Mesken Dükkan	7	**36.145.000**	
Sinpaş Boulevard	29634	6	Mesken Dükkan	1456	**8.953.551.000**	
Sinpaş Egeboyu	6258	25	Dükkan Konut	7	**83.865.000**	
Sinpaş İstanbul Sarayları	801	21	Dükkan Konut	24	**142.494.000**	
Sinpaş Köyceğiz	7056	1	Mesken	2	**50.140.000**	
Sinpaş Lagün	8243	6	Konut	1	**20.981.000**	
Sinpaş Liva	7224	9	Konut	1	**14.000.000**	
Sinpaş Metrolife	0	1991	Mesken Ofis/İşyeri	47	**1.877.188.000**	
Sinpaş Oksijen	29634	4	Mesken		**545.857.000**	
Sinpaş Palas	2436	6	Konut	5	**112.122.000**	
Tabiat Villaları	121	1	Proje Konut	45	**313.670.216**	Kat Karşılığı **%70 Sinpaş GYO**
Taşınmaz	121	12-119	Taşınmaz	2	**31.935.000**	
Güneypark Küme Evler	29634	3	Konut	192	**1.415.913.000**	
Güneypark Küme Evler	29634	2	Konut	147	**1.342.476.000**	
Güneypark Küme Evler	29634	10	Mesken Dükkan	81	**1.273.310.000**	
Çorlu Asmalıpark	2490	3	Dükkan Mesken	4 4	**72.160.000**	
				TOPLAM	**33.099.820.844 TL**	

PORTFÖYDEKİ ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARI ÖZET BİLGİLERİ

ARSALAR	NİTELİK	ADA	PARSEL	DEĞERİ TL
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	29635 29900	2-4-5-6-9-11 2	7.348.802.880
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi	Arsa	44638 63303 63304 63306	4-5 2-5 1 1	71.875.500
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi*	Arsa	29284	2	2.284.512.000
Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenidoğan Mahallesi	Arsa	142	33	480.190.000
İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göztepe Mahallesi	Arsa	2760	23	3.060.000.000
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	Arsa	801	34	122.950.000
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi	Arsa	800	5	38.772.780
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi	Arsa	2432 2434 2437 2433	5-6-7-8 2 3 4-5-6-7	2.718.478.544
İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi	Arsa	2434	11	233.255.000
TOPLAM			TL	16.358.836.704

*Hasılat Paylaşımı % 45'i Sinpaş GYO'ya ait.

Arsalar + Projeler Portföy Değeri = 33.099.820.844 + 16.358.836.704 = **49.458.657.548 TL**

SİNPAŞ GYO PORTFÖY DEĞERİ	
Birim Tipi	**Ekspertiz Değeri TL 31.12.2024**
Arsa	15.102.355.104 TL
Konut	24.507.139.120 TL
Ticari Alan	4.902.992.020 TL
Diğer (Otopark, Spor, Kayak Merkezi vb.)	1.055.835.000 TL
Sinpaş GYO Payı – TOPLAM Ekspertiz Değeri	**45.568.321.244**
Bağlı Ortaklığımız Kızılbük GYO'daki Sinpaş GYO Payı (%65,20)	**17.265.079.316 TL**
TOPLAM	**62.833.400.560**

Projelerimiz hakkında hazırlanmış olan değerleme raporlarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s bağlantısında şirket bilgileri sayfasındaki "Değerleme Raporları" sekmesinden ulaşılabilmektedir. Ayrıca şirketimizin kurumsal web sitesi Yatırımcı İlişkileri sayfasında Değerleme Raporları | Sinpaş GYO (sinpasgyo.com) linkinde de değerleme raporlarımız yer almaktadır.

PROJELERİMİZ – Teslim Edilenler

Bursa Modern



Proje Tipi : Konut
Toplam Arsa Alanı : 232.000 m^2
Toplam Ünite Sayısı : 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan : 214.150 m^2
Konum : Demirtaş – BURSA

Bursa'nın uluslararası ödüllü ilk ve tek konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor.

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor. Bursa Modern, sakinlerine, 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m2 gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanlarıyla sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunuyor. Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren Bursa Modern'de, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan bir festival meydanı var. 156 bin 856 m2 'lik bir arsa üzerine kurulan proje, European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje Ödülü'nün de sahibi.

Bursa Modern (Osmangazi – Bursa*)* projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmiştir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır.

Lagün



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 515 Konut – 2 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı : 182.786 m^2
Toplam Satılabilir Alan : 137.017 m^2
Konum : İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi : 2009

Phuket adası Laguna bölgesinden ilham alarak İstanbul Sancaktepe'de 136 bin m2 alanda hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m^2'den 749 m^2'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde ''Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti'' seçilmiştir.

Bosphorus City



Proje Tipi	**:** Konut
Toplam Ünite Sayısı	**:** 2.825 Konut – 33 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	**:** 246.093 m^2
Toplam Satılabilir Alan	**:** 351.370 m^2
Konum	**:** İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi	**:** 2014

Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nı ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihî değerleri yeniden yorumlanmış; geleneksel mimari eşliğinde modern yaşam, bugünün koşullarına uyarlanmıştır.

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m^2 büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m^2 arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m^2'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m^2'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır.
Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.

Aqua City 2010

Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 1.118
Toplam Arsa Alanı : 56.293 m²
Toplam Satılabilir Alanı : 121.668 m²
Konum : İstanbul-Çekmeköy **Teslim Tarihi** : 2012

İstanbul, Çekmeköy'de geliştirilen Aqua City 2010'da evler isimlerini Likya, Karya ve Frigya Evleri gibi, Antik Çağ Anadolu'sunda kurulmuş ve yaşamlarını su kenarlarında sürdürmüş medeniyetlerden almaktadır. Modern bir yaşam için tasarlanan Aqua City 2010'da, her biri göl manzaralı, 56 metrekareden 288 metrekareye kadar 63 farklı daire seçeneği bulunmaktadır. Aqua City 2010'da tüm evlerin ana yaşam alanları yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakmaktadır.

İstanbul Sarayları



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 1.206 Konut – 15 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı : 124.201 m2
Toplam Satılabilir Alan : 173.211 m2
Konum : İstanbul – Küçükçekmece **Teslim Tarihi** : 2013

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

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır. Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümalar, gibi saraylar şehrine çağıran mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

LİVA

Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : Konut Sayısı: 875
Toplam Arsa Alanı : 52 250 m²
Toplam Satılabilir Alan : 98.605,68 m²
Konum : Sultanbeyli – İstanbul
Teslim Tarihi : 2015

Sultanbeyli'de 52 bin 6 m2'lik bir arazide yer alan, farklı konseptlerde adaları, sandal keyfi yapılabilen gölleri, şelaleleri, hobi akademisi, dinlenme terasları, kış bahçeleri, yüzme havuzu ve daha birçok sosyal donatıyı içinde barındıran Liva, toplamda 875 konuttan oluşuyor. 17 bin 600 metrekarelik yeşil alan 5000 m2 doğal göletin yer aldığı projede birçok bitki ve ağaç barından rengarenk peyzajı ile doğanın en güzel renklerine ev sahipliği yapıyor.

Egeboyu



Proje Tipi : Konut **Toplam Ünite Sayısı** : 672 + 31 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı : 40.548 m2 **Toplam Satılabilir Alan** : 75.430 m2
Konum : İstanbul-Sancaktepe **Teslim Tarihi** : 2014

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

İstanbul'un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe'de, Sinpaş GYO'nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoyu projesi, Sinpaş GYO'nun özgün konsept anlayışının etkileyici bir ürünü olarak hayata geçti.

İncek Life



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 548 Konut – 1 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı : 146.347 m2
Toplam Satılabilir Alan : 98.201 m2
Konum : Ankara-İncek
Teslim Tarihi : 2014

Ankara'yı yeni bir hayata taşıyan İncek Life projesi, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alarak tasarlandı. Mavisiyle hayatınıza dinginlik, yeşiliyle huzur getirecek bu özel proje; şehrin stresinden tamamen uzak, doğayla iç içe bir yaşam sunuyor.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve ayrıcalıklı sosyal yaşamı ile Ankara'nın en değerli projelerinden.

İncek Life projesine komşu park, sportif ve sosyal olanakları, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu yollarıyla her yaştan bireyin zevkine hitap ediyor.

Ege Yakası



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 554 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı : 41.844 m^2
Toplam Satılabilir Alan : 66.799 m^2
Konum : İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi : 2016 – 2017

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Avrupa Yakası'nın parlayan yıldızı Atakent'te yükseliyor.

Cumbalı ve panjurlu sımsıcak taş evleriyle, kış bahçeleriyle, geniş balkonlarıyla Ege mimarisinin modern mimariyle yorumlandığı Ege Yakası, 365 gün tatil tadında bir yaşam sunuyor. Egeli yemyeşil ağaçları, birbirinden renkli çiçekleriyle süslenmiş peyzajı ve Ege'ye dair şaşırtıcı pek çok özelliğiyle Ege Yakası butik bir proje olmasıyla da dikkat çekiyor.

Ege Yakası sakinleri, lavanta ve biberiye kokularının arasında gezinti yapabilecek, hobi bahçelerinde kendi meyve sebzelerini yetiştirebilecekler. Kısacası Ege Yakası, Ege'nin doya doya yaşanabileceği doğal bir yaşam sunuyor.

İncek Blue



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 225 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan : 25.494 m^2
Konum : Ankara / İncek
Teslim Tarihi : 2016

İncek Life, bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara'nın kişilik sahibi özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanmıştır. 5 farklı tip blok ve 2 farklı tip villa seçeneğiyle Sinpaş GYO İncek Life, zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve zengin sosyal yaşamıyla Ankara'ya geleceği şimdiden sunuyor. Ankaralıların yoğun ilgisi ile hızla tükenen proje Ankara'nın en kıymetli noktasında, mavi ve yeşilin birleştiği yerde konumlanıyor.

İncek Green



Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 140 Konut
Toplam Arsa Alanı : 8.456 m^2
Toplam Satılabilir Alan : 18.063 m^2
Konum : Ankara / İncek
Teslim Tarihi : 2016

İncek Green, Sinpaş GYO'nun İncek Dünyası projelerinin en uç noktasında yer alıyor. Bu özel proje, Sinpaş'ın peyzaj ve su kullanımının en güzel örneklerinden biri.

İncek Green'in komşu parkında Sinpaş GYO'nun önemli uygulamalarından biri olan çeşitli yaş gruplarına göre düzenlenmiş ve çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri hem yaratıcı hem klasik çocuk oyun alanları yerleştirilmiş durumda.

Proje, Ankara evlerinin modern mimariyle yorumlanmasıyla karakteristik ve özgün bir atmosfere sahip.

Aydos Country



Proje Tipi **:** Konut
Toplam Ünite Sayısı **:** 900 Konut – 23 Ticari Alan
Toplam Arsa Alanı : 50.100 m^2
Toplam Satılabilir Alan : 117.745 m^2
Konum **:** İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi **:** Mayıs 2017

İstanbul'da, Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışılageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocukların güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam var. Projede Aydos Ormanı'nın oksijeninden daha fazla yararlanılması için tasarlanan geniş balkonlar, istenildiğinde kış bahçesine dönüştürülebiliyor. Proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonuyla ön plana çıkıyor. Proje, European Property Awards Aydos Country- En İyi Web Sitesi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü, Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi ödüllerine de sahip.

Köyceğiz

Proje Tipi : Konut
Toplam Ünite Sayısı : 291 konut
Toplam Arsa Alanı : 26 bin m²
Toplam Satılabilir Alan: 43.292,00 m²
Konum : İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi : 2016

Köy yaşamının huzurundan esinlenerek tasarlanan Köyceğiz, 2500 m2'lik bir biyolojik gölet etrafında butik bir proje olarak geliştirildi. Doğal yaşam konsepti ile modern, şehirli yaşamın tüm olanaklarını sunan proje Sancaktepe'de 26 bin m2 'lik arazi üzerinde konumlandırılıyor. Toplamda 291 konuttan oluşan proje doğal yaşam konsepti, meyve bahçeleri ve orta kahvesi, az katlı mimarisi, sosyal alanları ve doğal atmosferi ile diğer projelerden ayrışıyor. Yaşamın başladığı projede çınar ağaçları, taş dokusu, kahvesi, çeşmesi, köy meydanı, mis kokulu meyve bahçeleri ile ev sahipleri güneyde yaşar gibi sunulan atmosferin tadını çıkartıyorlar.

Queen Bomonti



Proje Tipi : Rezidans
Toplam Ünite Sayısı : 684 Konut – 3 Ticari Alan (Sinpaş GYO payı)
Toplam Satılabilir Alan : 63.213 m² (Sinpaş GYO payı)
Konum : İstanbul-Bomonti
Teslim Tarihi : Temmuz 2019

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de konumlanan Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olarak öne çıkıyor. Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Şehrin tam kalbinde yeşillikler içinde güvenle yaşanabilecek benzersiz bir yaşam alanı sunan Queen Bomonti, şehir parkının içinde bulunan yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, streetball alanı, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekânıyla hem şehri hem doğayı doya doya yaşayabilme imkânı veriyor. Taçlı mimarisi, tamamı geniş balkonlu konutları,48.katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım Crown Lounge ve Highlife temalı evleriyle dikkat çeken Queen Bomonti, benzersiz lokasyonu ile de yatırımcılarına avantaj sağlıyor.

15 bin 335 m2 'lik bir alanda bulunan projenin uluslararası alanda aldığı ödülleri ise şunlar: European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Konut Geliştirme, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Kule Mimarisi, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Central Park Bomonti- En İyi Web Sitesi.

Ege Vadisi



Proje Tipi	**:** Konut ve ticari		
Toplam Ünite Sayısı	**:** 899 Konut-30 Ticari Ünite		
Toplam Arsa Alanı	**:** 26.905 m²	**Toplam Satılabilir Alan**	**:** 117.502 m²
Konum	**:** Ankara / Çankaya-Oran	**Teslim Tarihi**	**:** Haziran 2019

Başkentin kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari üniteden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik barındıran proje, kokusu ve dokusuyla insana kendini yeniden doğmuş gibi hissettiren Ege peyzajı, Alaçatı Çarşısı, Ege kumsalları ve yılın 365 günü keyif sürülebilecek 4 mevsim plajı ile Ankara'da Ege yaşamı hayalini gerçeğe dönüştürüyor. Uluslararası European Property Awards'ta En İyi İç Dekorasyon ödülünde sahibi olan projenin prestijli binası Ege Rezidans'ın üst katında bulunan 180 metre yükseklikte Ankara'yı 360 derece göz alıcı bir manzarayla izleyebilme olanağı sunan Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcılarına da kazandırıyor.

Finansşehir Palas



Proje Tipi	**:** Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	**:** 404 Konut – 16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	**:** 20.587 m²
Konum	**:** İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	**:** Kasım 2018

Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde bulunan Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan bölgede Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların hitap ediyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunan proje, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

Finansşehir Park



Proje Tipi	**:** Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	**:** 438 Konut – 6 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	**:** 17.058 m²
Konum	**:** İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	**:** Haziran 2020

Finansşehir Park, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam tasarımıyla öne çıkıyor.

Finansşehir Park, konumundan özgün mimarisine, konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen, günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini, kusursuz çözümlerle karşılamak üzere tasarlanmış bir proje olarak yerini alıyor.

Proje sakinleri 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşarken, sporu günlük hayatında kolayca uygulayabilmek isteyenler için uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da bulunuyor.

Finansşehir Time



Proje Tipi	**:** Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	**:** 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	**:** 20.936 m²
Konum	**:** İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Finansşehir Time, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Finansşehir Time, konumundan özgün mimarisine, üstün konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen ticari ünitelerine kadar günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini eksiksiz öngörerek, kusursuz çözümlerle müşterisinin ihtiyaçlarını karşılıyor. Finansşehir Time, rezidans kulesi ve üzerinde yer alan ikonik dev saati ile de Anadolu yakasının yeni simgelerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Finansşehir Time'da tüm detaylar titizlikle planlanarak müşterisine sunuluyor. Projede özgün tasarıma sahip 34 katlı kule, 342 konut, farklı tiplerde villa ve sınırlı sayıda ticari ünite yer alıyor ve 'konut', 'rezidans', 'villa', 'ofis' ve 'ticari alanlar' olmak üzere çok farklı ihtiyaçlara en iyi seçeneği sunuyor.

Finansşehir Time'lılar, 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşayacak. Uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da sporu site sakinlerinin günlük yaşamlarının ayrılmaz bir parçası haline getirecek.

Altınoran



Proje Tipi	**:** Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	**:** 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	**:** 20.936 m²
Konum	**:** İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Altınoran, Sinpaş'ın 40 yılı aşkın tecrübesiyle hayata geçirdiği, Türkiye gayrimenkul sektörünün temalı en büyük yaşam projesi olarak dikkat çekiyor. Proje, sadece Ankara'yı değil tüm Türkiye'yi yeni bir yaşam konseptiyle tanıştırıyor ve bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan sosyal donatılarla yepyeni deneyimler kazandırıyor. Projede bulunan 2 bin 647 adet konutun tamamının yapımı bitmiş durumda ve hali hazırda 2 bin dairenin üzerinde doluluk mevcut. Altınoran'ın içerisinde bulunan Altınoran Çarşı proje sakinlerinin tüm ihtiyaçların karşılıyorken, Vadi manzarasında spor ve yüzme imkanı sağlayan Sports International, sporu yaşamın içine dahil ediyor. Altınoran'da bir konut projesine ilk kez karşımıza çıkan yılın 365 günü kayak yapmaya olanak sağlayan ve projenin içinden teleferikle inilen tek şehir içi kayak merkezi Snowland'e sadece site sakinleri değil tüm Ankaralılardan da yoğun ilgi görüyor. Altınoran Çarşı'nın İmrahor Vadisi'ne bakan bölümünde yer alan Skywalk, 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzünde eşsiz bir yürüme deneyimi yaşatırken proje ziyaretinde bulunanların da fotoğraf çektirmek için ilk uğradığı yer olma özelliğini de taşıyor. Bunların dışında hayatlarında spor ve maceraya yer veren Altınoranlılar Extreme Land ile metrelerce yükseklikteki ip parkurunda macera ve adrenalinin keyfini çıkarabiliyorlar.

Marina Ankara



Konut Sayısı : 978 Konut
Toplam Arsa Alanı : 31.891 m²
Konum : Çankaya / Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

Marina Ankara sakinleri, Marina Ankara'nın ismini aldığı marinasında, iskelelerden küçük yelkenlilerle açılabilecek, kanolarla kürek çekebilecek, kıyı teraslarında oturup dinlenebilecek. Projenin kanyon bölgesi de şelaleleri, kumsalları, tropik adası, deniz feneri, çocuklar için su kaydırağı, sis koyu, suyun üzerinden uzanan ahşap köprüsü ve gölüyle su alanlarıyla iç içe pek çok olanak sunuyor.

Marina Ankara'nın Eymir Gölü'ne bakan cephesinde yükselen Eymir Panorama, konumu bakımından Ankaralılara Eymir Gölü'nün yamacında yaşama ayrıcalığı sağlıyor. Eymir Panorama, her mevsim Başkent'e doğal güzellikleri ve özellikle kış aylarında kartpostalları aratmayan muhteşem manzarasıyla eşlik eden Eymir Gölü'ne en yakın konut projesi konumunda.

Gökorman İstanbul



Konut Sayısı : 430 Konut
Toplam Arsa Alanı : 11.262 m²
Konum : Ümraniye / İstanbul

İstanbul Ümraniye' de yükselen Gökorman, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Çekmeköy Ormanı manzaralı Gökorman, Türkiye'de ilk kez cepheye yansıyan özel mimarisiyle ormanın yeşilini, gökyüzünün mavisini yaşam alanına taşıyor ve özel geniş iç tasarımıyla tüm dairelere adeta villa da yaşar gibi müstakil yaşamın ferahlığını kazandırıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabileceğiniz, kışın bile bahar keyfi yaşayabileceğiniz "Şeffaf Odaları", 4 mevsim renk değiştiren cephesi, zengin sosyal donatılarıyla misafirlerini farklı bir dünya da ağırlıyor.

Sağlıklı ve zinde bir yaşamı önemseyenler için projenin çok yakınında 10 bin metrekarelik yeşil park bulunuyor.

Metrolife



Konut Sayısı : 245 Konut
Toplam Arsa Alanı : 18.962 m²
Konum : Sancaktepe / İstanbul

Sancaktepe'de birçok değerli projeyi hayata geçiren bölgenin aurasını şekillendiren Sinpaş, Metrolife projesiyle de bölgede yeni bir konsept sunuyor.

Projenin bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ve 11.000 m² çarşısı ile rahat bir yaşamın kapılarını açıyor. Geniş meydanlı çarşısındaki mağazaları, restoranları ve kafeleriyle misafirlerinin yaşamına zenginlik katarken, muhteşem peyzajı, geniş balkonları, bahçeli evlerin teras ve verandalarında da nefes almak imkanı veriyor.

Doğa ve şehir aksını bir arada sunmayı hedefleyen projede geniş teraslı ve bahçeli evleri, bisiklet parkuru, yürüyüş yolları, yemyeşil parkı, çarşısı ve meydanlar bulunuyor.

GENEL KURUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISINA DAVET

Şirketimizin **2023 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı,** açıklanan gündem maddelerini görüşüp karara bağlamak üzere 4 Temmuz 2024 Perşembe günü saat 13:00'da Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş, İstanbul adresinde yapılacaktır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 415. maddesinin 4. fıkrası uyarınca Genel Kurula katılıma ve oy kullanma hakkı pay senetlerinin depo edilmesi şartına bağlanamaz. Dolayısıyla Genel Kurula katılacak ortaklarımızın, paylarını Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) nezdinde bloke ettirmelerine gerek bulunmamaktadır. Genel Kurullara şahsen ve fiziken katılacak ortaklarımızın kimlik göstermeleri gerekmektedir.

Toplantılara vekil vasıtası ile katılacak ortaklarımızın 3. kişiler lehine noterden düzenlettirecekleri aşağıda örneği bulunan vekâletnameyi, toplantı gününden önce Şirket Merkezine ulaştırmaları veya toplantıya katılacak vekilin kimlik bilgilerini toplantı gününden 1 (bir) gün öncesine kadar E-GKS'ye (Elektronik Genel Kurul Sistemi) kaydettirmeleri gerekmektedir. E-GKS üzerinden atanmış vekilin ayrıca fiziksel bir vekâlet belgesi ibrazı gerekli olmayıp, E-GKS üzerinden atanan vekil Genel Kurul Toplantısına hem fiziken hem de E-GKS üzerinden katılabilir. Toplantıya vekâleten ve fiziken katılacak vekilin, ister noter onaylı vekâletname ile isterse E-GKS üzerinden atanmış olsun, toplantıda kimlik göstermesi zorunludur.

TTK'nın 1527. maddesinin 4. fıkrası uyarınca, isteyen ortaklarımız Genel Kurul Toplantısına elektronik ortamda şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılabileceklerdir. Genel Kurul Toplantısına şahsen veya temsilcileri aracılığıyla katılmak isteyenlerin, bu tercihlerini Genel Kurul tarihinden (1) bir gün öncesine kadar MKK tarafından sağlanan Elektronik Genel Kurul Sistemi (E-GKS) üzerinden bildirmeleri gerekmektedir. Genel Kurul toplantısına E-GKS üzerinden katılmak isteyenlerin ortaklık haklarını sorunsuz kullanabilmelerini teminen e-MKK Bilgi Portalına kaydolmaları ve E-GKS üzerinden Genel Kurula doğrudan katılım veya vekil atamak için güvenli elektronik imzaya sahip olmaları gerekmektedir. Ayrıca E-GKS üzerinden toplantıya katılacak vekillerin de güvenli elektronik imzaya sahip olmaları zorunludur. TTK'nın 1526. maddesi uyarınca tüzel kişi ortaklar adına E-GKS üzerinden yapılacak bildirimlerin tüzel kişi imza yetkilisince şirket namına kendi adlarına üretilen güvenli elektronik imza ile imzalanması gerekmektedir. Gündem maddelerine ilişkin ayrıntılı Bilgilendirme Notu toplantıdan üç hafta önce kanuni süresi içinde Şirket Merkezinde, Genel Kurul Bilgileri | Sinpaş GYO (sinpasgyo.com) adresindeki Şirket internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun (MKK) Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (E-GKS) sayın pay sahiplerinin incelemelerine hazır bulundurulacaktır.

Sayın pay sahiplerinin bilgilerine arz olunur.

Saygılarımızla,

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ
4 Temmuz 2024 Perşembe – Saat: 13:00

1. Açılış, Toplantı Başkanlığının oluşturulması ve toplantı tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi,
2. 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunması ve müzakeresi,
4. 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
5. Yönetim Kurulunun kar payı dağıtımı ile ilgili teklifinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin 2023 yılı çalışmalarından dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerinin Genel Kurul onayına sunulması,
7. Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakkının tespiti,
8. 2023 yılı içinde yapılan bağışlar hakkında ortaklara bilgi verilmesi ve 2024 yılı bağışları için üst sınır belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresi ve Genel Kurul onayına sunulması,
10. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinin 1.3.6. numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verilmesi,
11. Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verilmesi,
12. Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen Bağımsız Denetim Şirketinin Genel Kurulun onayına sunulması,
13. 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirkete uygulanan 155.567 TL tutarındaki idari para cezası ile ilgili olarak Genel Kurulun bilgilendirilmesi ve idari para cezasının sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilip edilmeyeceği hususunda karar alınması,
14. Dilek ve öneriler, kapanış.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 04 TEMMUZ 2024 TARİH, SAAT 13:00'DA YAPILAN 2023 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2023 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 4 Temmuz 2024 tarihinde, saat 13:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 02/07/2024 tarih ve E-90726394-431.03-00098322773 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Huriye Aksoy gözetiminde toplandı.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 09.06.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpasgyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 11.06.2024 tarih ve 11101 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Burak Badur toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 1.500.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 1.500.000.000 adet paydan, 42.699.534,827 TL'lik sermayeye tekabül eden 42.699.534,827 adet payın asaleten, 742.675.191,876 TL'lik sermayeye tekabül eden 742.675.191,876 adet payın vekaleten 32.016.615 TL'lik sermayeye tekabül eden 32.016.615 adet payın tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 817.391.341,703 TL'lik sermayeye tekabül eden 817.391.341,703 adet payın temsil edildiği görülmüştür.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1) Toplantı Başkanlığına …… T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna …….. T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına ……..T.C. Kimlik Numaralı Sn. Ayşegül Berrak Köten'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

2) 2023 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Hilmi Aydın İşbaşar söz aldı: Avni Çelik'e ait pay oranı hakkında soru sordu. Kap'ta görünen ve 2023 yılı faaliyet raporunda yer alan Avni Çelik'in pay oranının farklı görünmesinin sebebinin bir davaya konu olan pay adetinden kaynaklandığı belirtildi.

3) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

4) 2023 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

5) Şirket Yönetim Kurulu'nun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirket'in projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılarak Şirket bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

6) 2023 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Seba Gacemer, Sayın Dursun Yaşar Çamurali, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

7) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 100.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz'e aylık net 10.000-TL, diğer Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 18.000-TL, huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.016.615 adet ret oyuna karşılık 785.374.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

8) 2023 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı 'Vakıf ve Derneklere Bağış' olmak üzere Şirket'in 2023 yılı içerisinde yaptığı ayni ve nakdi bağış ve yardımların toplamının 31.037.278,43 TL olduğu Genel Kurul'un bilgisine sunuldu. 2024 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2023 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 32.316.615 adet ret oyuna karşılık 785.074.726,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

9) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 300.000 adet ret oyuna karşılık 817.091.341,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

10) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.

11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.

12) 2024 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 5.100 adet ret oyuna karşılık 817.386.241,703 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

13) 2023 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan 155.567-TL tutarındaki idari para cezasının, idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine rücu edilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Söz konusu oylamada idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyeleri ile bunlarla ilişkili olan gerçek ve/veya tüzel kişiler oy kullanmadı. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

14) Dilek ve öneriler paylaşıldı. Yatırımcı Hilmi Aydın İşbaşar söz aldı ve önerilerde bulundu: Şirketin iskontolu olarak işlem gördüğünü ve piyasa değerinin olması gereken yerde olmadığını belirtti ve önümüzdeki dönemde hisse geri alım programının başlatılması üzerine öneride bulundu. Roadshowlara katılım sağlanması, kurumsal web sitesinin tasarımının yenilenmesi gerektiği konusunda önerilerde bulundu.

Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik söz alarak; öneriler için teşekkür etti. Döviz kurlarının artmasından kaynaklanan finansal borçların büyük ölçüde ödendiğini belirtti. Şirket olarak itibar sermayesinin önemine vurgu yaptı ve marka değerini korumak adına açıklamalarda bulundu. Hisse geri alım programının nakit akışlarını etkilememesi için şu an için öncelikler arasında yer almadığını belirterek nedenlerini açıkladı. Devam eden ve gelecekteki projelere odaklanmak için nakit pozisyonunun önemine vurgu yaptı. Şirketin başarılarının devamı için çabaların devam edeceğini ve şirket faaliyetlerindeki titiz yönetimle ülke ekonomisine katkıda bulunacaklarını belirtti.

Gündemde görüşülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 13:53'te toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde 4 nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi. **04 Temmuz 2024 Perşembe.**

Bakanlık Temsilcisi	Toplantı Başkanı	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Huriye Aksoy	**Murat Parmakçı**	**Kenan Evren Karakaya**	**Ayşegül Berrak Köten**

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler:
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 09.12.2024 tarihinde başlanmıştır.

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler:
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. Tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere ile çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 50.165.025 adet pay karşılığı 50.165.025 TL'den, B grubu nama yazılı 338.648.234 adet pay karşılığı 338.648.234 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 3.611.186.741 adet pay karşılığı 3.611.186.741 TL'den oluşmaktadır.

Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler: Herhangi bir sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler:

2023 yılında şirketimize yönelik toplam 65 adet dava açılmış olup bu davaların çok büyük çoğunluğu İş Hukuku ve Tüketici Hukuku alanına ilişkindir. Bunların dışında ise ticari işlemlere bağlı olarak 15 dava daha kaydedilmiştir. Bu davalar, bir kısım tazminat ve alacak iddialarına dayanmaktadır. 2024 yılında; toplamda 53 adet dava açılmış olup bu davalar, bir kısım işçilik tazminat ve alacak iddialarına ilişkindir. 2025 yılında 21 adet dava açılmış olup bunlarda işçilik alacakları ile bir kısım taşınmaz uyuşmazlıklarıdır. Ancak belirtilen bu davaların hiçbiri şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından finansal tablolarda işçi davaları için 3.362.163 TL karşılık ayrılmıştır. *(31 Aralık 2023: 8.320.398TL)*

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- ✓ Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- ✓ Faaliyet raporu tarihi itibariyle mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- ✓ Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- ✓ **01.01.2024 – 31.12.2024** döneminde **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1)** herhangi bir değişiklik olmamıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Dönen varlıklar		**12.571.326.607**	**11.831.291.179**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	102.593.200	525.402.370
Ticari Alacaklar	6	2.562.996.921	1.241.309.547
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.215.964.422	111.219.225
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		1.347.032.499	1.130.090.322
Diğer Alacaklar	7	5.460.891	1.076.888.577
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.466.091	631.030.414
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		(5.200)	445.858.163
Stoklar	9	7.397.600.235	7.351.788.377
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.755.994.506	1.101.216.772
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		1.737.904.807	1.089.479.826
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		18.089.699	11.736.946
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	-	2.835.079
Diğer Dönen Varlıklar	18	746.680.854	531.850.457
Ara Toplam		**12.571.326.607**	**11.831.291.179**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		**48.951.687.751**	**46.500.048.075**
Ticari Alacaklar	6	-	36.096.146
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	525.652
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	35.570.494
Diğer Alacaklar	7	3.462.639	4.943.760
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.462.639	4.943.760
Stoklar	9	10.119.674.494	11.166.673.792
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	101.503.565	61.525.358
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	43.213.369	38.966.505
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	38.620.891.246	35.122.385.282
Maddi Duran Varlıklar	12	57.180.685	63.175.004
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.761.753	6.281.616
Peşin ödenmiş giderler	17	-	612
TOPLAM VARLIKLAR		**61.523.014.358**	**58.331.339.254**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**3.389.849.154**	**2.490.719.974**
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.504.087.529	1.060.886.334
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		*1.416.857.186*	*840.767.228*
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		*87.230.343*	*220.119.106*
Ticari Borçlar	6	1.129.494.032	508.340.322
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		1.036.492.908	486.554.750
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		93.001.124	21.785.572
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	20.594.658	15.359.647
Diğer Borçlar	7	15.503.041	109.379.139
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.822.198	3.135.244
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		5.680.843	106.243.895
Ertelenmiş Gelirler	20	604.676.292	683.475.622
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		604.676.292	683.475.622
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	27.759.297	27.415.065
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		24.397.134	19.094.667
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		3.362.163	8.320.398
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	87.734.305	85.863.845
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**13.318.449.287**	**15.350.795.399**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.085.400.935	4.138.687.181
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		*3.757.179.098*	*3.571.802.547*
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		328.221.837	*566.884.634*
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	18.346.587	13.429.934
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*18.346.587*	*13.429.934*
Diğer borçlar	7	227.363.998	251.528.654
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		227.363.998	251.528.654
Ertelenmiş Gelirler	20	1.850.067.047	10.947.149.630
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*813.546.061*	7.463.086.738
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*1.036.520.986*	3.484.062.892
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		7.137.270.720	-
ÖZKAYNAKLAR		**44.814.715.917**	**40.489.823.881**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**21**	**39.210.324.573**	**36.659.213.279**
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	1.500.000.000
SermayeDüzeltmesi Olumlu Farkları		12.353.308.627	12.327.605.169
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(180.773.445)	(180.773.445)
Geri Alınmış Paylar (-)		(8.051.608)	(8.051.608)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		2.453.462.707	2.453.462.707
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.511.754)	(10.139.518)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.511.754)	(10.139.518)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.456.080.857	1.276.084.456
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		13.915.683.690	17.613.223.422
Net Dönem Karı / (Zararı)		5.233.125.499	1.687.802.096
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		**5.604.391.344**	**3.830.610.602**
TOPLAM KAYNAKLAR		**61.523.014.358**	**58.331.339.254**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
Hasılat	22	13.366.704.258	2.456.346.351
Satışların Maliyeti	22-24	(9.028.298.435)	(1.201.935.899)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**4.338.405.823**	**1.254.410.452**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(435.113.991)	(450.379.973)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(481.773.216)	(387.723.660)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	5.291.212.942	1.209.095.014
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	326.620.073	1.243.925.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(86.662.203)	(230.452.153)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		**8.952.689.428**	**2.638.875.354**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	72.991.086	15.181.890
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALIYET KARI / (ZARARI)		**9.025.680.514**	**2.654.057.244**
Finansal Gelirler	29	48.011.449	17.700.014
Finansal Giderler	29	(1.622.739.991)	(2.939.418.075)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		4.033.463.615	1.336.772.017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**11.484.415.587**	**1.069.111.200**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(3.721.136.389)**	**-**
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(3.721.136.389)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**7.763.279.198**	**1.069.111.200**
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**7.763.279.198**	**1.069.111.200**
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.530.153.699	(618.690.896)
Ana Ortaklık Payları		5.233.125.499	1.687.802.096
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		1,3083	0,4220
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(2.384.029)**	**1.435.815**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(2.384.029)	1.435.815
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		**(2.384.029)**	**1.435.815**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**7.760.895.169**	**1.070.547.015**

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.685.099.424**	**4.614.813.579**
Dönem Karı/zararı		**7.763.279.198**	**1.069.111.200**
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**2.672.940.506**	**1.477.027.325**
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler		-	95.721.273
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	1.574.728.542	2.326.446.152
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13	32.859.191	27.662.352
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	3.412.520	4.837.923
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile İlgili düzeltmeler		*4.916.653*	*4.837.923*
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler		*(1.504.133)*	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazancları) ile ilgili düzeltmeler		(5.291.212.942)	(1.209.095.014)
- Yatırım amaçlı gayrimenkulllerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11	*(5.291.212.942)*	*(1.209.095.014)*
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		(72.991.086)	(15.181.890)
Net parasal kazanç/kayıp etkisi		2.705.007.892	246.636.529
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler		3.721.136.389	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**(8.749.165.918)**	**2.078.711.481**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8	-	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(1.285.591.228)	(418.115.877)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	621.153.710	165.204.235
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9	1.001.187.440	(3.315.466.032)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17	(654.777.122)	793.975.344
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20	(9.175.881.913)	5.684.340.723
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile İlgili düzeltmeler		744.743.195	(831.226.912)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.687.053.786**	**4.624.850.006**
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15	(1.954.362)	(10.036.427)
Alınan kar payları		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(950.219.366)**	**574.920.078**
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri		-	443.603.775
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(10.083.259)	(2.769.387)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12-13	30.490	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11		1.343.945.038
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11	(940.166.597)	(1.209.859.348)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(996.192.413)**	**(5.082.979.954)**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	1.688.247.564	5.770.596.361
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(1.109.711.435)	(8.527.130.163)
Ödenen faizler	5	(1.574.728.542)	(2.326.446.152)
Parasal kayıp kazanç etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**(261.312.355)**	**106.753.703**
PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
		-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ		(161.496.815)	(270.446.606)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		**(422.809.170)**	**(163.692.903)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**525.402.370**	**689.095.273**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**4**	**102.593.200**	**525.402.370**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 ARALIK 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

							Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler			Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/ İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
Cari Dönem 1 Ocak 2024		**1.500.000.000**	**12.327.605.169**	**(180.773.445)**	**(8.051.608)**	**2.453.462.707**	**(10.139.518)**	**1.276.084.456**	**17.613.223.422**	**1.687.802.096**	**36.659.213.279**	**3.830.610.602**	**40.489.823.881**
Transferler		-	-	-	-	-	-	179.996.401	1.507.698.097	(1.687.802.096)	(107.598)	107.598	-
Sermaye Artışı		2.500.000.000	25.703.458	-	-	-	-	-	(2.525.703.458)	-	-	-	-
Diğer (*)		-	-	-	-	-	-	-	(2.679.810.921)	-	(2.679.810.921)	(756.468.762)	(3.436.279.683)
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	276.550	-	276.550	-	276.550
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.372.236)	-	-	5.233.125.499	5.230.753.263	2.530.141.906	7.760.895.169
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(2.372.236)	-	-	-	(2.372.236)	*(11.793)*	(2.384.029)
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-		*5.233.125.499*	5.233.125.499	*2.530.153.699*	7.763.279.198
31 Aralık 2024	**21**	**4.000.000.000**	**12.353.308.627**	**(180.773.445)**	**(8.051.608)**	**2.453.462.707**	**(12.511.754)**	**1.456.080.857**	**13.915.683.690**	**5.233.125.499**	**39.210.324.573**	**5.604.391.344**	**44.814.715.917**
Önceki Dönem 1 Ocak 2023		**1.500.000.000**	**12.327.605.169**	**-**	**(8.051.608)**	**2.453.462.707**	**(11.443.629)**	**1.274.066.319**	**6.153.132.041**	**8.604.631.099**	**32.293.402.098**	**3.504.806.242**	**35.798.208.340**
Transferler		-	-	-	-	-	-	2.018.137	11.306.921.938	(8.604.631.099)	2.704.308.976	(2.704.308.976)	-
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	(180.773.445)	-	-	-	-	-	-	(180.773.445)	(96.486.439)	(277.259.884)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	404.982	404.982
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	99.295	-	153.169.443		153.268.738	3.744.654.690	3.897.923.428
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	1.204.816	-	-	1.687.802.096	1.689.006.912	(618.459.897)	1.070.547.015
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	*1.204.816*	-	-	-	*1.204.816*	230.999	*1.435.815*
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	*1.687.802.096*	*1.687.802.096*	*(618.690.896)*	*1.069.111.200*
31 Aralık 2023	**21**	**1.500.000.000**	**12.327.605.169**	**(180.773.445)**	**(8.051.608)**	**2.453.462.707**	**(10.139.518)**	**1.276.084.456**	**17.613.223.422**	**1.687.802.096**	**36.659.213.279**	**3.830.610.602**	**40.489.823.881**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	295.298	350.392.718
B	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	36.353.509.471	37.480.055.176
C	İştirakler	Md.24/(b)	7.350.443.291	7.310.694.300
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	5.382.898
	Diğer Varlıklar		2.278.392.342	2.123.809.199
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**45.982.640.402**	**47.270.334.291**
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.906.666.642	4.273.034.845
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	23.321.304	35.837.896
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	420.872.539	788.991.844
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	5.677.643	15.483.236
İ	Özkaynaklar	Md.31	35.957.025.347	36.731.423.231
	Diğer Kaynaklar		5.669.076.927	5.425.563.239
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**45.982.640.402**	**47.270.334.291**

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
			(TL)	**(TL)**
A1	**Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık**			
	Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	**Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı**			
	ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	**295.298**	**350.392.718**
A3	**Yabancı Sermaye Piyasası Araçları**	Md.24/(d)	-	-
B1	**Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı**			
	Projeler, Gayrımenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	**Atıl Tutulan Arsa / Araziler**	Md.24/(c)	**6.167.626.632**	**2.604.514.187**
C1	**Yabancı İştirakler**	Md.24/(d)	-	-
C2	**İşletmeci Şirkete İştirakler**	Md.28/1(a)	-	-
J	**Gayrinakdi Krediler**	Md.31	**23.638.068.469**	**293.217.933**
K	**Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait**			
	olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	**Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı**	Md.22/(1)	-	**312.715.890**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	**(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)** Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a) ,(b)	(B+A1)/D	≥%51	79,06%	79,29%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	15,99%	16,21%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	13,41%	5,51%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H +J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H +J)/İ	≤%500	77,86%	14,72%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,74%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,066%

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

11 Mart 2025

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULUNUN;

Karar Tarihi: 11 Mart 2025

Karar Sayısı: 2025 / 04

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

SORUMLULUK BEYANI

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

Yönetim Kurulumuzun **11 Mart 2025** tarihli ve **2025/04** sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2024 – 31.12.2024** faaliyet dönemine ait **"Finansal Tablolar ve Dipnotlarının, Faaliyet Raporunun",** ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince KAP üzerinden ilgili şablonlar ile hazırlanan **"Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)"** ve **"Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)"**nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Dr. A. Berrak Köten	**Kenan Evren Karakaya**	**Dursun Yaşar Çamurali**
Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik Müdürü	Mali İşler Grup Bşk. Yrd.	Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı – CFO

Bu faaliyet raporu Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik' hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı 'Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı 'Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiştir. Şirketimizin **01.01.2024 – 31.12.2024** dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Darphane Dikilitaş Mah.
Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok.
Sinpaş Plaza No: 36 – 34349
Beşiktaş – İstanbul – Türkiye
Telefon: +90 212 310 27 00 PBX (5410)

Faks: +90 212 258 24 99
http://www.sinpasgyo.com.tr
investorrelations@sinpasgyo.com.tr

berrak.koten@sinpas.com.tr

