



**Akis Bağımsız Denetim ve Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.**
Kavacık Rüzgarlı Bahçe Mah.
Kavak Sok. No: 29
Beykoz 34805 İstanbul

Telephone +90 (216) 681 90 00
Fax +90 (216) 681 90 90
Internet www.kpmg.com.tr

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu¹

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 2 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

TTK'nın 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, ABC Şirketi'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

Akis Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
A member of KPMG International Cooperative



Hatice Nesrin Tuncer, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi
2 Mart 2015
İstanbul, Türkiye



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 31.12.2014 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ.....	4
Sinpaş GYO'nun Büyüme Hikayesi	6
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	8
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	9
Yönetim Kurulu	12
Üst Yönetim.....	14
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	15
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	17
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	20
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	22
Kar Dağıtım Politikası	36
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	37
Bağış Politikası	37
Etik Kurallar.....	38
Yatırım Stratejisi.....	41
Proje Geliştirme Süreci.....	41
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	42
Proje Geliştirme	42
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	42
Teslim	43
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	43
Projelerde Geline Aşamalar ve Ön Satış-Teslim Verileri.....	44
Projeler	45
İştirakler.....	61
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	61
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....	61
Olağan Genel Kurul	62
Esas Sözleşme Tadil Metni.....	62
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	66
Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi	68
Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi	68

<u>Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>69</u>
<u>Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>70</u>
<u>Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi Değerleme Raporu Özet Bilgi.....</u>	<u>71</u>
<u>Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi.....</u>	<u>72</u>
<u>İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>73</u>
<u>I Tower Projesi (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>74</u>
<u>İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>74</u>
<u>Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi.....</u>	<u>76</u>
<u>Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi.....</u>	<u>76</u>
<u>Ankara Çankaya Dikmen Değerleme Raporu Özet Bilgi.....</u>	<u>77</u>
<u>Ankara Alacaatlı - İncek Life-Incek Blue Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>78</u>
<u>Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan 7 Adet Arsa ve Incek Green Projesine Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>79</u>
<u>Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>79</u>
<u>Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>80</u>
<u>Ankara Sincan (Polatlı) Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>81</u>
<u>Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>82</u>
<u>Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 25 ve 26 Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi</u>	<u>83</u>
<u>Diğer Hususlar.....</u>	<u>84</u>
<u>FİNANSAL TABLOLAR</u>	<u>87</u>
<u>HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</u>	<u>91</u>

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuz

Türkiye’de ve bölge ülkelerde lider konut markası ve yatırım aracı olmak.

Misyonumuz

Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sağlıklı büyümeyi sağlamak.

Değerlerimiz

Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı

Ekip ruhu

Müşteri odaklı yaklaşım

Verimlilik ve istikrar

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu’nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 40 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetlerini yürütmek üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurulmuştur.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kuruluşunda iki grup şirketine ait olan 4 arsa ile grup şirketlerinin ana hissedarı olan Avni Çelik’e ait olan bir arsa Şirketimize aynı sermaye olarak konulmuş ve böylece başlangıç portföyü oluşturulmuştur.

Sinpaş GYO'nun hisse senetleri, kuruluşundan kısa bir süre sonra, 14-15 Haziran 2007 tarihlerinde halka arz edilmiş ve Sinpaş GYO %49 halka açıklık oranı ile BIST'de işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı konumuna gelmiştir.

Şirketimizin ana faaliyet konusu konut projeleri geliştirmektir. Şirketimiz bedellerini ödeyerek veya hâsılat paylaşımı yöntemiyle satın aldığı arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik genellikle site tarzında konut projeleri üretmektedir. Şirketimiz inşaat hizmetleri için ise müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Projelerin satışları, satış bedellerinin takip ve tahsil işlemleri ise Şirket bünyesinde görevli personel tarafından yürütülmektedir.

Gayrimenkul geliştirme konusunda geniş bir müşteri kitlesine hitap eden ve çeşitli bölgelerde nitelikli yerleşim alanları geliştirilmesinde öncülük yapan Sinpaş Grubu, Sinpaş GYO'da da aynı misyonu sürdürmektedir. Sinpaş GYO nitelikli ve çok özel projelerle bir taraftan konut alıcılarına iyi bir yaşam alanı ve kazançlı bir yatırım fırsatı sunarken, diğer taraftan yatırım yaptığı bölgelerin gelişmesine ve güzelleşmesine de katkıda bulunmaktadır. Sinpaş GYO, nitelikli ve tecrübeli kadrosu ile arazi geliştirme, proje tasarımı, satış ve pazarlama alanlarında geçmişten gelen uzmanlığını geleceğe taşımayı ve konut projelerinde Türkiye'nin öncü şirketi olmayı hedeflemektedir.

Şirketimizin hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 40 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2015 yılında da sektörün önemli oyuncularları arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Ünvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

Ticaret Sicil No : 609806-557388

Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Beşiktaş – İstanbul

Telefon No : 90 212 310 27 27

Kurumsal İnternet Sitesi : www.sinpasgyo.com.tr

SİNPAŞ GYO’NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

2006

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

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 iyi biyolojik göleti” seçildi.

Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.

Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve İMKB’de işlem görmeye başladı.

Bursa’nın en büyük konut projesi “Bursa Modern”in lansmanı yapıldı.

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

Yeni bir su medeniyetinin temelini attı: Aqua City 2010

Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez “Aqua City 2010 ile İstanbul’a yeni bir renk sundu.

ABD’nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder’in ağırlandığı “Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı”nın ilkinin 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

Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonu en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.

Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi "iTOWER" ve Sancaktepe'de yer alan "EgeBoyu" projesinin ön satışları başladı.

Bosphorus City Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçildi.

İştiraki Ottoman Gayrimenkul'le hayata geçirdiği Ottomare Suites Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Çoklu Rezidans" kategorisinde Avrupa'nın en iyi projesi oldu.

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 yüzde 70'i yeşil alana ayrılan İncek Life, **Ankaralının** yaşamına yeşiliyle huzur, mavisıyla keyif katıyor.

2013

Bosphorus City, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Konut Projesi" seçildi.

2014

Sinpaş'ın 40. Yılında 5 yeni proje

İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde projesi **EgeYakası** projesinin lansmanı gerçekleşti.

Ankara İncek'te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **İncek Blue** ve **İncek Green** projeleri lanse edildi.

İstanbul Anadolu yakasının en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.

Bursa Modern, European Property Awards 2014'de "**Highly Recommended**" ödülüne sahip oldu.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.119.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir.

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze bedelsiz sermaye artırımları gerçekleştirerek sermayesini 600.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)				
Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Başlangıç Sermayesi	Artış Miktarı	Nihai Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

Şirketimizin 31.12.2014 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	73.639.093	12,27%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.855.848	1,64%
Ömer Faruk Çelik	37.740.487	6,29%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.547.467	36,92%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

Yönetim Kurulu

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik'in Mesajı

Sinpaş GYO, gayrimenkul sektöründe itibarın, güvenin ve istikrarın sembolü olmaya devam ediyor

Değerli Hissedarlarımız,
Sayın İş Ortaklarımız ve Müşterilerimiz,

Küresel belirsizliklerin ve jeopolitik risklerin arttığı 2014 yılı dünya ekonomisi açısından ılımlı ve tedrici bir büyümenin gerçekleştiği bir sene oldu. Küresel kriz sonrası toparlanmanın 2014'te de devam ettiğini, ancak dünya ekonomisinin 2008 Krizi öncesinin güçlü ve dinamik büyümesini henüz sağlayamadığını gördük.

ABD ekonomisi canlanmanın sinyallerini daha net bir şekilde sunarken, gerek Avro Bölgesi, gerekse Japon ekonomisi krizin etkilerini henüz üzerlerinden atabilmiş değil. ABD'nin 2014'te yüzde 2,2 oranında, 2015'te ise yaklaşık 1 puanlık artışla yüzde 3,1 oranında büyüme göstermesi bekleniyor. Buna karşılık Japon ekonomisi parasal genişlemeye rağmen düşük büyüme oranlarını aşamıyor. Avro Bölgesi ise dünya ekonomisinin en sorunlu alanlarından biri haline gelmiş durumda. Yüksek işsizlik oranları ve kamu borçları, kredi kanallarındaki tıkanma ve atıl kapasite sorunu Avro Bölgesi'ni deflasyon riskiyle karşı karşıya bırakıyor. Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranlarında da düşüş gözleniyor.

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda 2014 yılı için küresel ekonomik büyüme beklentisini yüzde 3,3 olarak açıkladı. IMF, 2015 için de daha önce yüzde 4 olarak açıkladığı küresel ekonomik büyüme beklentisini yüzde 3,8'e düşürdü. Birleşmiş Milletler ise Aralık ayı başında yayınladığı raporunda 2015 için büyüme tahminini daha da düşük bir seviyeden, yüzde 3,1 olarak açıkladı. Birleşmiş Milletler raporuna göre dünya ekonomisi 2016'da da ancak yüzde 3,3 düzeyinde büyüme gösterecek. OECD de 2014 Eylül ayında yayınladığı raporunda, dünya ekonomisindeki ılımlı iyileşmenin ülkelere ve bölgelere eşit olarak dağılmadığına dikkat çekiyor. Bütün bu değerlendirmelere bakıldığında, krizden önce yüzde 5'ler seviyesinde büyüyen dünya ekonomisinin, önümüzdeki 5 yıllık dönemde yüzde 4'ün altında büyüme oranlarıyla yetinmek durumunda kalacağı anlaşıyor.

Gelişmiş pazarlardaki durgunluk, gelişmekte olan ülkeleri hem ihracat pazarları, hem de dış finansman konularında zorluyor. Orta Doğu bölgesi başta olmak üzere, jeopolitik risklerdeki artış ise yatırım ortamını tedirgin ederek büyümenin daha da frenlenmesine yol açıyor. Küresel talepteki zayıflık nedeniyle dünya ticaret hacmi de olması gereken seviyenin altında bir büyüme oranına sahip.

Küresel krizin üzerinden 6 yıl geçmesine karşın ekonomik toparlanmanın kırılgan bir görünüm arz ettiğini ve son dönemde bu iyileşmenin sürdürülebilirliğine ilişkin endişelerin de arttığını görüyoruz. Avro Bölgesi'ndeki düşük büyüme ve deflasyon riski, gelişmekte olan ülkelere ilişkin büyüme öngörülerindeki düşüş, küresel finans imkanlarındaki azalma ve jeopolitik gerginliklerin artması önümüzdeki dönemde dünya ekonomisini çok parlak bir tablonun beklemediğinin işaretleri olarak sıralanıyor.

Türkiye çalkantılı denizde güvenli bir liman gibi

Türkiye, dünya ekonomisinin bu çalkantılı seyrinde istikrarlı ve dengeli büyümesini sürdüren güvenilir bir liman olmayı sürdürüyor. 2013 yılında yüzde 4,1 oranında büyüyen ülkemiz ekonomisinin, 2014'te de yüzde 3,3 düzeyinde bir büyüme göstermesi beklenmektedir.

Politik istikrarın koruyan, doğru ekonomi politikalarını taviz vermeden uygulayan Türkiye'nin bu büyümesi, gelişmekte olan ülkeler ortalamalarının üzerindedir. 2014'te Latin Amerika bölgesinin ortalama yüzde 1,3 oranında; Avrupa ülkelerinin yüzde 2,5 ve Çin ile Hindistan hariç gelişmekte olan ülkelerin de yüzde 2,7 oranında büyüme göstereceği tahmin edilmektedir. Bu rakamlar ülkemizin büyüme ivmesinin 2014'te de ortalamaların üzerindeki olumlu seyrini korumakta olduğunu göstermektedir.

Türkiye, bölgemizde artan jeopolitik istikrarsızlıklara, başlıca ticaret ortağımız Avrupa bölgesindeki durgunluğa ve uluslararası sermaye girişlerindeki yavaşlamaya karşın bir güven ve istikrar adası olmayı sürdürüyor.

Önümüzdeki yıl, küresel ekonomideki toparlanmayla birlikte iç talebin canlanmasını, ekonomimizdeki büyümenin yüzde 4'ler seviyesinde gerçekleşmesini bekliyoruz. Türkiye güçlü kamu mali dengelerini ve parasal disiplini koruyarak ekonomik yükselişini sürdürecektir.

Geçtiğimiz 10 yıla baktığımızda kat ettiğimiz mesafenin büyüklüğünü daha net görebiliyoruz. Türkiye'de 2002 yılında yüzde 10,8 olan kamu açığının gayri safi milli hasılaya oranı 2014 itibarıyla yüzde 0,8'e gerilemiştir. Geldiğimiz noktada mali dengeler açısından, gelişmekte olan ülkelerin birçoğundan iyi bir konuma ulaşmış durumdayız. Faiz giderlerinin bütçe içindeki payı yüzde 11,2'ye gerilemiş durumda. 2002 yılında bu oran yüzde 43'ler seviyesindeydi. Vergi gelirlerinin 2002 yılında yüzde 85,7'si faiz ödemelerine giderken bugün artık vergi gelirlerinin sadece yüzde 14,3'ü faiz ödemelerine gidiyor. Kamu borcunun likidite, faiz ve döviz kuru riskleri de minimumda seyrediyor. Bankacılık sektörümüz güçlü yapısıyla güven veriyor. Sektörün varlık kalitesi yüksek. Ayrıca açık para riski de taşımıyor.

2014'te son 13 yılın en kurak yazını yaşayan ülkemizde gıda fiyatlarındaki artışın ve bölgemizdeki jeopolitik gerginliklerin etkisiyle enflasyon % 8 oranında açıklanmıştır. 2015 senesinde gıda fiyatlarının normalleşmesi, emtia fiyatlarındaki düşüş ve sıkı para politikalarına devam neticesinde enflasyonun yüzde 6'lar seviyesine düşmesi beklenmektedir. Orta vadede ise yapısal reformlar doğrultusunda yüzde 5'ler seviyesine indirilmesi hedeflenmektedir. Türkiye ekonomisinin zayıf karnı kabul edilen cari açığa önemli iyileştirmeler sağlanmış, 2013 yılı sonunda 65,1 milyar dolar olan cari açık, 2014 ağustos ayı itibarıyla 12 aylık bazda 28,9 milyar dolar olarak gerilemiştir. 2013 sonunda yüzde 7,9 olan cari açığın GSYH'ye oranının 2015 yılında yüzde 5,4'e gerilemesi öngörülmüyor.

Geçtiğimiz ekim ayı başında açıklanan 2015-2017 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Program'ın üç temel önceliği; enflasyonla mücadeleye devam etmek, cari işlemler açığını düşürmek ve yapısal reformlara hız vermek olarak tanımlanmıştır. Yine bu çerçevede, 2014 yılında açıklanmış bulunan ekonomik dönüşüm programını da olumlu bir adım olarak değerlendirmek gerekir. Hızla gelişen bir ülke olarak, karşı karşıya bulunduğumuz orta gelir tuzağına düşmememiz için atılması gereken adımları içeren programın, 2023 vizyonunun da yapı taşlarını oluşturduğuna inanıyorum. Türkiye'nin önündeki temel ekonomik tehlikeleri yapısal çözümler getirerek bertaraf etmeyi amaçlayan program, ülkemizin kendi iradesiyle başlatılmış ilk dönüşüm programı olması itibarıyla da önem taşımaktadır. Bütün bu gelişmeler ışığında, ülkemizin politik ve ekonomik istikrarını koruyarak, durgunluğa giren dünya ekonomisinden olumlu yönde ayrışmasının devam etmesini öngörüyoruz.

Gayrimenkul sektörü Türkiye'nin ihtiyacı olmaya devam edecek

Türkiye'nin son on yılda gösterdiği büyük atılımın itici güçlerinin en başta gelenlerinden biri hiç kuşkusuz gayrimenkul sektörü oldu. Konut sektörü bugüne değin üretmiş olduğu 200.000'in üzerinde markalı konut ile ekonomik büyümeye katkı sağlarken, Türkiye'deki yerleşim ve yaşam trendlerini de olumlu yönde dönüştürdü.

Müşterilerimizin konutlardan beklentileri ve konut standartları yükseldi. Markalı konut üretimi bugün Türkiye'ye yılda yaklaşık 3 milyar dolarlık katma değer sağlıyor. Konut sektörü inşaatın beyaz eşyaya kadar 200 farklı meslek kolunda on binlerce kişiye istihdam imkanı sunuyor.

Türkiye'de kişi başına milli gelirdeki yükseliş, artan nüfusumuz, konut stokunu yenilenmesi ve aynı zamanda yeni konutlar üretmemizi zorunlu kılıyor. Nüfus artışı, şehirleşme, kentsel dönüşüm ve konut stokunun yenilenme ihtiyacına bağlı olarak 2023 yılına kadar 7,5 milyon yeni konuta ihtiyaç duyuyoruz. Bu ihtiyacın 4,5 milyon konutluk bölümü nüfus artışının doğurduğu ihtiyaç ve kentleşmeden, 2 milyonluk bölümü kentsel dönüşümden, kalan 1 milyonluk bölümü de mevcut stokun yenileme gereksiniminden kaynaklanıyor.

Türkiye'nin yıllık yüzde 1,5 düzeyinde seyreden nüfus artış oranı yeni konut üretimini zorunlu kılıyor. Deprem riski olan konut stokunun fazlalığı da yeni konutlara ihtiyacı artırıyor. Türkiye'de kişi başına düşen milli gelir on yılda 3.000 dolardan 11.000 dolar seviyesine çıktı. Daha büyük, daha konforlu evlerde oturmak istiyoruz. Ayrıca hane halkı büyüklüğü de 5'ten 3,2'lere geriledi. Konut satış rakamları da çok rekabetçi seviyelerde gerçekleşiyor. Bütün bunlar bir araya getirildiğinde Türkiye'de konut sektöründe bir arz fazlasından söz etmenin mümkün olmadığı görülecektir.

Türkiye'de konut sektörü deneyimli kadroları, farklı gelir gruplarının beklentilerine ve bütçelerine uygun proje geliştirme becerisi, yerli üretime dayanan katma değer zinciri ile ekonomimizin yıldız sektörlerinden biri olmaya devam edeceği muhakkaktır.

Gayrimenkul sektörünün cazibesi sektöre sermaye girişlerini de olumlu etkiliyor. Sektöre yeni gelen yatırımcıların, konut sektörünü kısa vadeli kazanç fırsatından ziyade uzun dönemli yatırım alanı olarak görmeleri sektörümüzün sağlıklı gelişimi bakımından önem taşıyor. Ayrıca yabancı ülke vatandaşlarına konut satışının önünün açılması sektöre yeni bir dinamizm sağladı. Ekonomik istikrar ve sağlam bankacılık sistemi konut alımını teşvik ediyor.

Bütün bu verilerin ortaya koyduğu gibi gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinin katma değeri en yüksek, en dinamik ve en güçlü sektörlerinden biri olmayı 2015 yılı ve sonraki senelerde de sürdürecektir.

40. yılımızı kutlarken Sinpaş GYO olarak 5 ayrı projeyi Türkiye'ye sunduk

Sinpaş'ın temellerini attığımız 1974 yılından bu yana değişmeyen bir felsefemiz vardı: Günlük ekonomik ve politik iniş çıkışlardan etkilenmeden, yaptığımız işe inanarak müşterilerimiz ve Türkiye için değer yaratmak... Bugün 40. yaşımızı kutlarken değerlerimizi benimseyen ve Sinpaş markasına duydukları güvenle, Sinpaş'ı gayrimenkul sektörünün lideri yapan bütün müşterilerimize ve iş ortaklarımıza teşekkürlerimizi sunuyorum.

40. yılımızda, Sinpaş GYO olarak 5 ayrı projeyi müşterilerimize sunduk. Yılın başında ilk olarak İstanbul Atakent'teki Ege Yakası projemiz satışa çıktı ve büyük beğeni toplandı. Bu projemizin diğer etabı Karşıyaka'yı da yılın ikinci yarısında müşterilerimize sunduk. Sinpaş GYO'nun yaşam konforunu ve kalitesini ilk kez Ankaralılara sunduğumuz İncek Life projemize bu yıl İncek Blue ve

İncek Green etaplarını ekledik. Her iki projemiz de yılın ikinci yarısında satışa çıktı. İstanbul Sancaktepe'deki Aydos Country projemiz Kasım ayı içerisinde satışa sunuldu.

Geçtiğimiz yıl genelinde toplam 1.394 konut satışımızla 682 milyon TL ciroya ulaşmayı başardık. Sinpaş GYO olarak sektördeki yavaşlamadan ve belirsizliklerden etkilenmeden büyümemizi sürdürüyoruz. Türkiye'nin ve sektörümüzün geleceğine inanarak iddialı projeleri müşterilerimizin beğenisine sunmaya devam ettik. Liderliğimizin bize verdiği sorumlulukla, Türkiye için değer yaratmayı sürdürüyoruz. Yeni projelerle gelişme ivmemizi daha da arttırarak heyecanımızı ve yenilikçiliğimizi müşterilerimizle paylaşmaya devam edeceğimiz yeni bir yıl diliyorum.

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir. Yönetim Kurulu üyeleri arasında bir görev paylaşımı bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	
Prof.Dr.Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof.Dr.Şükrü Kızılot	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik

1950 yılında Alaca'da doğan inşaat mühendisi Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiş olup, üniversite eğitimi süresi de dahil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içindedir. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimler, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A.Ş. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Avni Çelik, Sinpaş Grubu Başkanlığını ve kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Ahmet Çelik

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde, 1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapan Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana çeşitli Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ahmet Çelik, Nisan 2009'dan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet Çelik

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim Halı'nın Kurucu Ortağı, 1996-1998 yılları arasında Kentsel Hizmetler'in Kurucu Ortağı, 1999-2001 yılları arasında Ege Hobi'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2001-2004 yılları arasında Sinpaş Yapı Taş Tesisleri'nin Tesis Yönetimi görevlerinde bulunmuştur. Mehmet Çelik, Mayıs 2008'den bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Mehmet Çelik'in mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Osman Akyüz

1954 yılında Trabzon'da doğan Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın Mali Danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Sayın Osman Akyüz, kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Osman Akyüz'ün mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Prof. Dr. Nazım Ekren

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında iktisat teorisi dalında doçentliğe yükselmiş, 1995 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atanmıştır. 1997 yılında, T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulunmuştur. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür.

Prof. Dr. Nazım Ekren, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Şükrü Kızılot

Çorum doğumlu olan Şükrü Kızılot, Maliye Bakanlığı'nda 8 yıl çalıştıktan sonra, önce Adana İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nde, daha sonra da Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye Fakültesi'nde Asistan olarak göreve başlamıştır.

"Vergi Hukukunda Servet Beyanı", "Vergi Uyuşmazlıklarının İdari Aşamada Çözümlemesi" ve "Türk Vergi Hukukunda Örtülü Kazanç ve Örtülü Sermaye" konularında; master, doktora, doçentlik ve profesörlük tez çalışmaları bulunan Kızılot, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü Başkanlığı ve aynı Üniversite'de Maliye ve Vergi Hukuku Uygulama ve Araştırma Merkezi Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür. Şu anda, ODTÜ İİBF'de Öğretim Görevlisi olan Kızılot, 4 yıl süre ile de PETKİM Petrokimya Holding'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kızılot'un vergi ve muhasebe konularıyla ilgili olarak şimdiye kadar 58 cilt kitabı, 4.000 civarında da makalesi yayımlanmıştır.

Prof. Dr. Şükrü Kızılot, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer

Genel Müdür

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" satış uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak işe başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasını sağladı.

Bilgisayar sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini, başka bir sektöre seçerek geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Türkiye'nin konut sektöründeki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama ve satış faaliyetlerine kadar yönetti.

2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü yürüten Gacemer, 2014 yılı itibariyle Sinpaş GYO Genel Müdürü olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

Berna Akpınar

Genel Müdür Yardımcısı,

Gayrimenkul Geliştirme ve Proje Yönetimi

Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunu olan Berna Akpınar, yüksek lisansını aynı üniversitenin Mimarlık Bina Bilgisi alanında tamamlayarak yüksek mimar unvanını almıştır. Sinpaş Grubu'na 1997 yılında mimar olarak katılan Akpınar, Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'de Arazi ve Proje Geliştirme Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Nisan 2008'den bu yana Sinpaş GYO'da Proje Geliştirme ve Süreç Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.

Barış Ekinci

Genel Müdür Yardımcısı,

Kurumsal İletişim ve Pazarlama

1999 yılında Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi Halkla İlişkiler ve Tanıtım Bölümü'nden mezun olan Barış Ekinci, mezuniyetinin ardından aynı üniversitenin Reklam ve Tanıtım Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans programını tamamlamıştır. Kariyerine 1999 yılında Demirdöküm'de reklam departmanında başlayan Ekinci, reklam kampanyaları, kurumsal kimlik çalışmaları ve sponsorluk projeleri yürütmüş, ardından Cenajans Grey Reklamcılık A.Ş.'de çalışmıştır. Sinpaş'taki iş yaşamına 2004 yılında Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı bünyesinde Reklam ve Halkla İlişkiler Sorumlusu olarak başlamıştır. Ekinci, 2011'de Sinpaş GYO Kurumsal İletişim ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

Özkan Öztürk

Genel Müdür Yardımcısı,

Satış-Müşteri İlişkileri Yönetimi

Üniversite öğrenimini 1997 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nde tamamlayan Özkan Öztürk, lisans programının ardından İstanbul Ticaret Odası'nda bir yıl süreyle dış ticaret eğitimi almıştır. İş hayatına ÜÇGE A.Ş.'de Müşteri Temsilcisi olarak başlayan Öztürk, burada kısa bir süre deneyim kazandıktan sonra 2001 yılı başında Sinpaş Ailesi'ne katılmıştır. Sinpaş Yapı'da Müşteri Temsilcisi görevine getirilen Özkan Öztürk, aynı şirkette iki yıl boyunca Satış Uzmanlığı yaptıktan sonra görevine Satış Şefi olarak devam etmiştir. Sinpaş GYO'nun kurulmasıyla birlikte Sinpaş Yapı'da görevinden ayrılarak Sinpaş GYO'ya Proje Satış Müdürü unvanıyla geçiş yapan Öztürk, yaklaşık bir buçuk yıl sonra Avrupa Yakası Satış

Koordinatörlüğüne atanmıştır. Özkan Öztürk, 2011 yılından itibaren Satış ve Müşteri İlişkileri Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Fatih Yılmazoğlu

Genel Müdür Yardımcısı

Üretim

Balıkesir Üniversitesi Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1999 yılında Sinpaş Yapı projesi olan Aqua City'de saha mühendisi olarak başlayan Yılmazoğlu, Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesinin şantiyesini yönetmiştir. İnşaat sektöründe kazandığı bu tecrübelerle, 2008 yılında Lagün Proje Müdürü, 2010 yılında ise Kelebekia, Kelebekia Premium ve Liva Projeler Koordinatörü görevlerini üstlenmiştir. Sinpaş Holding kuruluşu ve Türkiye'nin konut sektöründeki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, Üretim, Planlama ve İhale Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

İnal Dinçer

Genel Müdür Yardımcısı,

Mali İşler

1998 yılında Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümünden Mezun olmuştur. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik(SMMM) ve Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçilik Ruhsatları (tescil aşamasında) bulunmaktadır. Kariyerine 1998 yılında Gelişim Serbest Muhasebe ve Mali Müşavirlik firmasında denetçi olarak başlayan İnal Dinçer daha sonra Thyssen Krupp Yürüyen Merdiven ve Asansör A.Ş. firmasında Mali İşler Şefi olarak çalışmış, Ağustos 2004'de Sinpaş Grubuna katılmıştır. Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. de Muhasebe Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalıştıktan sonra 2007' de Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Muhasebe Müdürü olarak atanmıştır. Kasım 2014'ten itibaren Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir.

KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Nazım Ekren ve Sn. Şükrü Kızılot'tur. Sn. Şükrü Kızılot Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 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.

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber 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 sistematığının 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.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun **07/02/ 2012** tarih ve **07/2012** sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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,
- 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

- Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri Birimi;
 - a. Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - b. Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - c. Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - d. Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - e. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - f. Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - g. Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
 - h. Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
 - i. Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra 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.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun **07/02/ 2012** tarih ve **05/2012** sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot ve Sn. C.Mete Altın'dır.

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. Yönetim 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. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 6 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

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.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 24/05/2013 tarih ve 23/2013 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

“Kurumsal Yönetim İlkeleri” Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilk defa 2003 yılında kamuya açıklanmış olup SPK’nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası’nda işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.

Kurallara ilişkin Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile Borsa Şirketleri için bazı ilkelere uyum yükümlülüğü de ayrıca getirilmiş; diğer ilkelere uyulmaması halinde, bu durumun gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanmasına devam edilmesi istenmiştir. Ardından, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği yürürlüğe girmiştir.

“Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta, uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir. Aşağıdaki bölümlerde bu konuya ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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 Birimi’nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi’ne telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2014 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- a. Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım sağlanması,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- d. Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının BIST'e bildirilmesi,
- f. Mali tabloların internet sitesinde açıklanması,
- g. İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- h. Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, BIST, MKK) ilişkilerin yürütülmesi.
- i. Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi.

Tüm bu faaliyetler, yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmelerini sağlamanın yanı sıra mevcut ve potansiyel yatırımcıların Şirket'e ilgisini de artırmıştır. Çeşitli mecralarla Yatırımcı İlişkileri Birimine ulaşan 200'ün üzerinde yatırımcı sorusu ayrıntılı şekilde yanıtlanmış, 50'nin üzerinde analist veya yatırım kuruluşu toplantısına katılım sağlanmıştır. 12.06.2014 tarihinde Genel Kurul Toplantısı organize edilmiş, ayrıca yılın her çeyreğine ilişkin finansal tablolar ve faaliyet raporları KAP'ta yayınlanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı İnal Dinçer'e bağlı olarak çalışmalarını sürdürmektedir. Bölümün yöneticisi Tunç Emre Karabulut'un ileri düzey, türev ürünler ve kurumsal yönetim derecelendirme lisansları bulunmaktadır. 2014 yılında Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili rapor oluşturularak 07.11.2014 tarihinde Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak, kamuya duyurulan mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları ile ilgili olarak bilgi talebinde bulunmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi talepleri yanıtlanırken bilgi asimetrisi oluşturulmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Talep edilen bir bilginin diğer yatırımcılar tarafından da bilinmesi gereken bir bilgi olması halinde, özel durum açıklaması ile açıklama yapılmakta ve tüm yatırımcıların bilgiye aynı anda ulaşmaları sağlanmaktadır.

Sinpaş GYO, kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulmasına önem vermektedir. Sinpaş GYO, kurumsal internet sitesini etkin bir iletişim yolu olarak kullanmaktadır. Mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitesinde de yayınlanmakta ve yatırımcıların elektronik ortamda bu bilgilere rahat bir şekilde erişebilmesi sağlanmaktadır. Şirketimizin pay sahiplerinin çeşitli mecralarda bulundukları bilgi ve pay sahipliği hakkı kullanımına ilişkin talepleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yanıtlanmaktadır. Ayrıca kurumsal internet sitesindeki Yatırımcı İlişkileri bölümü, pay sahiplerinin bu konuda bilgilendirilmesi amacı ile sürekli güncellenmektedir. İnternet sitesi ilgili bilgiler "3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Sinpaş GYO Ana Sözleşmesi'nde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir ve dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2013 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 12.06.2014 tarihinde yapılmıştır. Toplantı nisabı %67,02 olarak gerçekleşmiştir. Toplantıda sadece hissedarlar ve Şirket personeli yer almış, basın mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile ilk aşamada duyurulmuş; ayrıca gazete ilanı yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, Genel Kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, Genel Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazır bulunanlar listesidir.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin soru sorma haklarını kullandırılmış, Genel Kurul süresince ilgili sorulara cevap verilmiş, Genel Kurul toplantısında cevaplandırılmaması sebebiyle Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanan herhangi bir soru olmamıştır. Pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem maddesi verilmemiştir. Genel kurula katılımın kolaylaştırılması amacıyla aseleten katılımın dışında vekaleten oy kullanma formu pay sahipleri ile paylaşılmış, e-Genel Kurul hizmetlerinden yararlanılmış ve bu süreçte katılıma ilişkin pay sahiplerinin soruları yanıtlanmıştır. Genel Kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurul'a ilişkin belgelere Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitesinde yer verilmiştir.

Ayrıca, dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiş, ayrıca 2014 yılı için Bağış ve Yardım üst sınırı Genel Kurul'da belirlenmiştir.

Ayrıca 20.03.2014 tarihinde Şirket Merkezinde düzenlenen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında, bağlı ortaklığımız Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme konusu görüşülmüş, Genel Kurul onayının alınmasının ardından birleşme işlemi gerçekleştirilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Sinpaş GYO hissedarı olan her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri oylarını şahsen veya vekâleten kullanabilirler.

Sinpaş GYO hisseleri A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinden dördü, A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla ve B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun haricinde Sinpaş GYO'da pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Sinpaş GYO pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, azınlık haklarını kullanabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde birikimli oy kullanılmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO 'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtımı hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilmektedir. Kâr dağıtım politikası Genel

Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2013 yılı kârından temettü dağıtımını gerçekleştirmemiştir. Yönetim Kurulu, finansal yönetim, mali disiplin ve nakit akışı çerçevesinde değerlendirmesini yaparak, Genel Kurul'a 2013 karının dağıtılmaması yönünde öneride bulunmuş, bu teklif Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Esas sözleşme gereği, kâr dağıtım kararı ve zamanlaması, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından belirlenmektedir.

2.6. Payların Devri

Sinpaş GYO paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket, www.sinpasgyo.com.tr adresinden ulaşılabilen bir internet sitesine sahiptir. Sinpaş GYO internet sitesi ile zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetli ve kolay erişilebilir bilgi sunumu amaçlanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı ilişkileri daha etkin ve hızlı şekilde sürdürülebilmekte ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümünde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir. İnternet sitesinde yer alan bilgilerin bir kısmına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sinpaş GYO, faaliyetlerini tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde, Kurum'un itibarı da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Birimi kanalıyla Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesine iletebilme imkanı mevcuttur.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Sinpaş GYO'nun menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirket durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda, Sinpaş GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Ayrıca müşteri odaklı bir iş anlayışına sahip olunması nedeni ile müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Sinpaş GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personel alımına ilişkin ölçütler, İnsan Kaynakları Birimi tarafından oluşturulmakta, Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri konusundaki çalışmalar, üst yönetim ile koordineli olarak yine bu birim tarafından yürütülmekte ve çalışanlara duyurulmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Sinpaş GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Geliştirmekte olduğu konut projelerinde Sinpaş GYO'nun bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri, bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir.

Sinpaş GYO, Etik Kuralları 2012 yılında oluşturularak internet sitesi vasıtasıyla kamunun bilgisine sunulmuştur.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler ile Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Avni Çelik - Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)

1950 yılında Alaca'da doğan inşaat mühendisi Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiş olup, üniversite eğitimi süresi de dahil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içindedir. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimler, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A.Ş. ve diğer

şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Holding'i oluşturmuştur. Avni Çelik, Sinpaş Holding Başkanlığını ve kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Ahmet Çelik - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde, 1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapan Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana çeşitli Sinpaş Holding Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ahmet Çelik, Nisan 2009'dan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Mehmet Çelik - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim Halı'nın Kurucu Ortağı, 1996-1998 yılları arasında Kentsel Hizmetler'in Kurucu Ortağı, 1999-2001 yılları arasında Ege Hobi'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2001-2004 yılları arasında Sinpaş Yapı Taş Tesisleri'nin Tesis Yönetimi görevlerinde bulunmuştur. Mehmet Çelik, Mayıs 2008'den bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir.

Osman Akyüz - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

1954 yılında Trabzon'da doğan Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın Mali Danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Sayın Osman Akyüz, kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir.

Prof. Dr. Nazım Ekren - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında iktisat teorisi dalında doçentliğe yükselmiş, 1995 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atanmıştır. 1997 yılında, T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulunmuştur. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür.

Prof. Dr. Nazım Ekren, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Şükrü Kızılot - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Çorum doğumlu olan Şükrü Kızılot, Maliye Bakanlığı'nda 8 yıl çalıştıktan sonra, önce Adana İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nde, daha sonra da Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Maliye Fakültesi'nde Asistan olarak göreve başlamıştır.

"Vergi Hukukunda Servet Beyanı", "Vergi Uyuşmazlıklarının İdari Aşamada Çözümlemesi" ve "Türk Vergi Hukukunda Örtülü Kazanç ve Örtülü Sermaye" konularında; master, doktora, doçentlik ve profesörlük tez çalışmaları bulunan Kızılot, Gazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü Başkanlığı ve aynı Üniversite'de Maliye ve Vergi Hukuku Uygulama ve Araştırma Merkezi Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür. Şu anda, ODTÜ İİBF'de Öğretim Görevlisi olan Kızılot, 4 yıl süre ile de PETKİM Petrokimya Holding'de Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır. Kızılot'un vergi ve muhasebe konularıyla ilgili olarak şimdiye kadar 58 cilt kitabı, 4.000 civarında da makalesi yayımlanmıştır.

Prof. Dr. Şükrü Kızılot, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Mevcut durumda Yönetim Kurulu üyelerimizin diğer görevleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Bahçeşehir Üniversitesi Öğretim Görevlisi (Gayrimenkul Geliştirme ve Süreç Yönetimi Değer Mühendisliği); Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	12,27	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Sinpaş Holding Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	1,64	A	Bağımsız Üye Değil	-
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Üyesi; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kalkınma Kurulu Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi; Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (Ticaret Odasını Temsilen); Bereket Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü	-	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Şükrü Kızılot	Yönetim Kurulu	Yönetici	Yönetim Kurulu	ODTÜ Öğretim Görevlisi	-	B	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi

	Üyesi		Üyesi					Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
--	-------	--	-------	--	--	--	--	--

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. Tüm üyeler 12 Haziran 2014 tarihli Olağan Genel Kurulda üç yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi 13.05.2014 tarihinde aldığı karar ile Nazım Ekren ve Şükrü Kızılot'un bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin rapor ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı olarak göstermiş ve söz konusu üyeler bağımsızlık beyannameleri ile Yönetim Kurulu onayına sunularak Yönetim Kurulu tarafından da onaylanmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Nazım Ekren ve Sayın Şükrü Kızılot ayrı ayrı aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi ;

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğini deruhte edeceğimden,

- Şirket, Şirket'in ilişkili taraflarından biri veya Şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
- Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

- f) Bağı olunan mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, tam zamanlı çalışmayacağımı,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- beyan ederim.

Şirketimizin Genel Müdürü Sayın Seba Gacemer'in öz geçmişi aşağıda yer almaktadır;

Seba Gacemer - Genel Müdür

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş'nin "Apple Business School" satış uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak işe başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasını sağladı.

Bilgisayar sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini, başka bir sektöre seçerek geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Türkiye'nin konut sektöründeki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama ve satış faaliyetlerine kadar yönetti.

2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü yürüten Gacemer, 2014 yılı itibarıyla Sinpaş GYO Genel Müdürü olarak çalışmalarını sürdürmektedir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir.

2014 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 12 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının katılanların oy birliği ile alınmasına gayret edilmektedir ve alınan tüm kararlar bu surette alınmıştır. Toplantıda 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 birlikte 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.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komitenin amacı 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 bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot (İcracı Olmayan) ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları da Komite'nin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2014'de Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket faaliyetlerinin Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdürülmesine yönelik çalışmalar yapmıştır.

Önümüzdeki dönemlerde Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları çerçevesinde faaliyetlerini geliştirerek devam etmesi planlanmaktadır.

Denetim Komitesi çalışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan). Denetim Komitesi Çalışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2014 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

Şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapılması, takip edilmesi ve etkinliğinin gözetilmesi,

İç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması,

Finansal tabloların, ve diğer finansal bilgilerin doğruluğu, şeffaflığı ile, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,

Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,

Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasının gözetimi,

Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerinin yerine getirilmesi.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2014 yılı içerisinde oluşturularak çalışma esasları belirlenmiş ve faaliyetlerine başlamıştır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot (İcracı Olmayan) ve Sn. C. Mete Altın'dır. Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Komitenin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

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 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 geçirilmek ve raporlamak,

Şirket hedeflerine ulaşmayı 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 unsurlarının ve fırsatların uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2014 yılı içerisinde 6 toplantı yapmıştır.

Yönetim Kurulu yapımızda toplamda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine göre Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları bağımsız

yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmelidir. Bu nedenle her iki komitede de aynı bağımsız üyeler görev almaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtabilecek şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Risk yönetimi sürecinde sorumluluk almayan iç denetim ekibi, bu süreç boyunca rehber-hakem rolünü üstlenmektedir. Ekip, Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatları çerçevesinde belirlenen Denetim Komitesi tarafından, İç Denetim Departmanı vasıtası ile yürütülmektedir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin Makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur, ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan İcra Kurulu Toplantılarında ve Yönetim Kurulu Toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınmıştır.

Müşterilerimiz, hissedarlarımız ve diğer paydaşlarımız nezdinde Sinpaş GYO olarak elde edilmiş olan imajın ve itibarın korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Satışını yaptığımız ürünlerin standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunlar derhal çözülmesi, müşterilerimizin doğru bilgilendirilmesi konularında çalışanlarımızı eğitim çalışmaları sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülmektedir.

2012 yılında oluşturulan İç Denetim Müdürlüğü pro-aktif denetim yaklaşımıyla risk yönetimi metodolojisini altlık olarak kabul etmiş ve risk algısını Kurumsal Risk Yönetimi kabullerine paralel oluşturmuştur.

İç Denetim Müdürlüğü faaliyetlerinin çerçevesini çizen Risk ve Denetim Evreni Sinpaş GYO A.Ş' nin tüm departmanlarını kapsayan çalıştaylarla oluşturulmuştur. Risk ve Denetim Evreni bütün işletme faaliyetlerini kapsayan bütünleşik bir bakış açısıyla oluşturulduğundan dolayı finansal risklerden proje kökenli teknik risklere kadar 10 farklı kategorideki riskli faaliyetten meydana

gelmektedir. Risk ve Denetim Evreni sürekli güncellenmekte, potansiyel riskler tanımlanmakta ve risk yönetim tutumları olgunlaştırılmaktadır.

İç denetim ekibi risk yönetimi sürecinde sorumluluk üstlenmeden Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır. Risk yönetimi sürecinde rehber-hakem rolünü üstlenen iç denetim ekibi risklerin belirlenmesi, tanımlanması ve değerlendirilmesi faaliyetlerini kontrol risk öz değerlendirme metodolojisine dayalı olarak yürütmektedir.

Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi paralelinde yapılandırılan risk sınıflandırması politik, çevresel, planlama, piyasa, ekonomik, finansal, doğal, proje, teknik, operasyonel ve itibar risklerinden meydana gelmektedir.

İç denetim belirlenmiş risk evrenine paralel olarak tespit edilmiş risk skor sonuçlarına göre işletme faaliyetlerine yönelik denetim hizmetlerini icra etmektedir. Denetim hizmetleri kapsamında süreç denetimi, mevzuata uygunluk denetimi, performans denetimi ve bilgi teknolojileri uygulamalarına yönelik denetimler yürütülmektedir.

İç denetim ekibi rutin denetim hizmetlerinin yanı sıra kurumsal yönetim ilkelerine uyumun artırılması başta olmak üzere işletme üst yönetiminin ihtiyaç duyduğu pek çok alanda danışmanlık hizmetlerini de vermektedir.

Denetim faaliyetleri kapsamında İç Denetim Müdürü, Denetim Komitesi ile üst yönetimin olmadığı ortamlarda toplantı yapmakta ve Denetim Komitesi faaliyetlerinin yürütülmesine destek vermektedir.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Sinpaş GYO, her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarına başlamaktadır. Öncelikli olarak her bir departman ile bir önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülür ve hedeflerin gerçekleşmemesi arkasındaki nedenler irdelenip yeni planlama sürecince bu bilgi birikimi dikkate alınır. Ayrıca mevcut durum da değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilir. Bir sonraki aşamada, bütçe için gerekli veriler ilgili birimlerden toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılır ve potansiyel nakit akışı, gelir tablosu ve bilanço yapısı oluşturulur. Oluşturulan bütçe ve hedefler öncelikli olarak Yönetim Kurulu'na, Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde ise Şirket çalışanlarının tamamına sunulur. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her üç ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

5.6. Mali Haklar

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. Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.600 TL ve Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 40.000 TL ücret verilmektedir ve bu

konu 12.06.2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların onayına sunulmuştur. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. 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.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından oluşturulan ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" konusu, Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitemizde yer almaktadır.

Dönem içerisinde Şirketimiz herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla kar payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in perfomans 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 da,

- Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kar 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.

Üst Yönetime (Koordinatörler, Gn Md, Gn Md Yrd, Yönetim Kurulu üyeleri) : 2014 Yılı içerisinde 3.743.306 TL brüt olarak ücret ödenmiştir.

Bağış Politikası

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 sözkonusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.
- Bu bağlamda, Şirketimizin 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.

2014 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Öğrenci Bursları	2.299.174,60
Giyim Yardımı	627.415,40
Bosphorus City Projesi Camii ve Sosyal Dayanışması	3.774.031,38
Belediye ve Vakıflara Bağışlar	20.466,03
Toplam	6.721.087,41

Etik 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.

Pay Sahipleri

- Sinpaş GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini 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.

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.

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın 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.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- 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 Yönetim'e bildirilmelidir.
- 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 çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır 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.

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 işbirliğini 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 rakabet 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 hiç bir 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.

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.

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.

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.

Yatırım Stratejisi

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 konutların tamamı 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 plandığı 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.

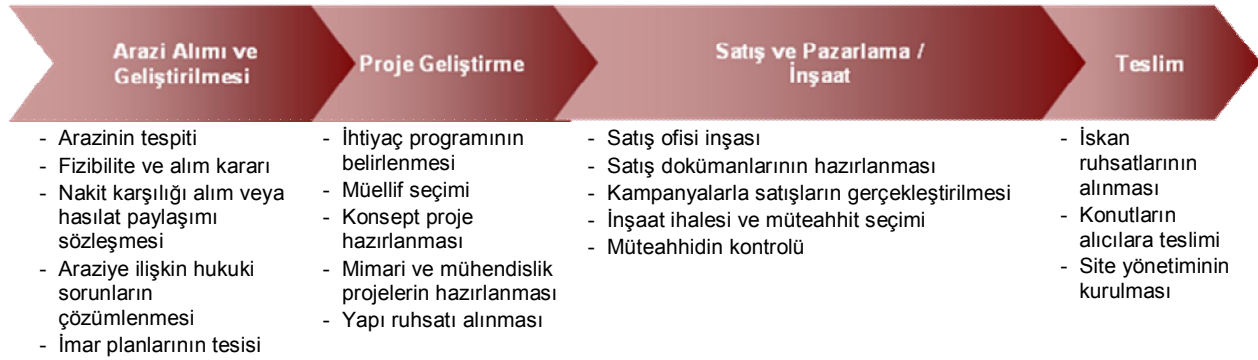
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin 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.

Başlangıçta arsa alımı için bir kaynak kullanılmakta, inşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir. Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda ise başlangıçta arsa sahibine bir ödeme yapılmamakta, bunun yerine proje hasılatının veya inşa edilecek yapıların bir bölümü arsa sahiplerine verilmektedir.

Proje Geliştirme Süreci

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 değerlendirme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerlendirme şirketlerinden alınan değerlendirme 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 karşılaşılabilir. 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 inşaatına ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

Satış ve Pazarlama / İnşaat

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile birlikte 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, satın almaya karar veren müşterilerle gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri düzenlenmekte 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 inşaatı süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

Teslim

İnşaatın tamamlanması ile 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.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2014 yılında da, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2014 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalar da geline aşama aşağıda gösterilmektedir.

Proje/Arsa	Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	Proje Geliştirme	Satış Pazarlama ve İnşaat	Teslim
Lagün				
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Sarayları				
Egeboyu				
Incek Life - Ankara				
Bursa Modern 1-3				
İt Tower Şişli				
Ege Yakası (Halkalı)				
Incek Blue				
Incek Green				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ankara Çankaya				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Çakmak				
Marmaris				
Bursa Modern 4-6				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2014 yılında 1.394 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir ve ön satış cirosu 682 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 1.619 adet ünitenin ise teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2014-31.12.2014 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Avangarden	2
Lagün	5
Bursa Modern 1-3	107
Bosphorus City	102
Aquacity	33
İstanbul Sarayları	298
Egeboyu	572
Incek Life	480
Ticari Birimler	20
Toplam Adet	1.619

2014 yılı içerisinde Ege Yakası-İstanbul, Aydos Country-İstanbul, Incek Blue-Ankara ve Incek Green-Ankara projelerimizin lansmanları yapılmıştır ve ön satışa sunulmuştur. 31.12.2014 itibarı ile tüm projelerimizin ön satış rakamları şu şekildedir;

Proje	01.01.2014 Öncesi Satılan Adet (Fesihler Netleştirilmiştir)	01.01.2014- 31.12.2014 Döneminde Satılan Adet	31.12.2014 İtibari İle Satılan Toplam Adet
Lagün	506	6	512
Bursa Modern 1-3	777	124	901
Bosphorus City	2.602	134	2.736
Aquacity	914	27	941
Aquacity (İncesu)	169	4	173
İstanbul Sarayları	1.077	101	1.178
İtower	181	0	181
Egeboyu	619	37	656
İncek Life	450	80	530
Ankara Çankaya	1	0	1
İstanbul Bomonti	26	2	28
Incek Blue	46	107	153
Ege Yakası	40	399	439
Incek Green	0	90	90
Aydos Country	0	252	252
Ticari Birimler	51	31	82
Toplam	7.459	1.394	8.853

Projelerimizin tamamlayıcı unsurlarından olan ticari ünitelerin bir bölümü kiraya verilmektedir. 2014 yılı içerisinde bu ünitelerden elde edilen proje bazında kira geliri toplamı aşağıda yer almaktadır;

Proje	Ünite Adedi	Kira Tutarı
AQUACITY PROJESİ	5	377.458
Bursa Modern PROJESİ	37	508.809
I-TOWER PROJESİ	1	405.334
LAGÜN PROJESİ	2	12.000
Toplam	45	1.303.601

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bölgeye Değer Katan Projeler

Aydos Country

Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi Aydos Country, Sancaktepe'de Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında bol oksijenli ve zinde bir hayat sunuyor.

EgeYakası

Ege'yi İstanbul'un Avrupa yakasına taşıyan EgeYakası, mimarisi, florası ve Ege'yi oluşturan bütün renk ve sembolleri ile İstanbul Atakent'te.

İncek Life

Başkentin ilk plajlı 1200 metrekarelik yüzme havuzu, golf alanı, tenis kortu, koşu, bisiklet ve yürüyüş parkurlarından oluşan sosyal olanakları ile yeşil ve mavinin dengesinde huzurlu bir yaşam sunuyor.

İncek Blue

Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam sunan İncek Blue, manzaralı kış bahçeleri, çocuklara özel dev oyun parkı, Zen Kulübü ve eşsiz manzarasıyla sizleri bekliyor.

İncek Green

İncek Green, Ankara'da yemyeşil dokusu ve huzur veren doğal peyzajını binanın en üst katlarına kadar taşıyor.

EgeBoyu

Doğal taş, panjur ve cumbalarla süslenmiş mimarisi, lavanta bahçeleri, zeytin, sakız, ıhlamur ağaçlarıyla bezenmiş peyzajıyla İstanbul'da bir Ege kasabası kuruldu.

iTower

İstanbul'un merkezinde, ticaretin doğduğu yerde, işiniz ve özel yaşantınızda ihtiyaç duyabileceğiniz her türlü ayrıcalık ve donanımına sahip üst düzey bir ofis projesi hayata geçti.

İstanbul Sarayları

Boğaz kenarındaki saraylardan ve çevresindeki semtlerden esinlenen Boğaz yaşamı modern mimari ile İstanbul Sarayları'nda yeniden yorumlandı.

Aqua City 2010

Sinpaş GYO'nun Yeni Su Medeniyeti olarak tanıtılan projede tüm evlerin ana yaşam alanları, yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakıyor.

Bosphorus City

European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilen proje, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Projesi" ödülü aldı.

Bursa Modern

Geleneksel mimari ile modern mimarinin bir arada yorumlandığı Bursa Modern, 26 bin metrekarelik gölet, çevresinde yer alan yalılar ve rezidanslardan oluşuyor.

Lagün

Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilerek geliştirilen "Lagün" projesinde yer alan "biyolojik göletler", Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi ve "Dünyanın En Biyolojik Gölü" seçildi.

Avangarden

İstanbul'un en Avrupai projesi Avangarden, sıra dışı mimarisinin yanı sıra modern, kentli sakinlerinin beklentilerini üst düzeyde karşılayan sosyal yaşam alternatifleriyle de dikkat çekiyor.

Rumeli Konakları

Yenilikçi mimari anlayışıyla öne çıkan Rumeli Konakları, orman ve deniz manzarasına hakim konumuyla Zekeriyaköy'de yer alıyor.

Bomonti (Şişli İstanbul), Çankaya (Ankara) ve Büyükesat (Ankara) projelerimizin geliştirme aşaması tamamlanmaktadır. Bu aşamanın tamamlanmasının ardından lansmanlarının yapılması planlanmaktadır. Sahip olduğumuz diğer gayrimenkuller üzerinde henüz arazi ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

Aydos Country/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 900

Toplam Arsa Alanı: 50.100 m²

Toplam Satılabilir Alan: 120.748 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2017

Aydos Country, 537 metre yüksekliğiyle İstanbul'un en yüksek noktası Aydos Tepesi'ne komşu. Tamamıyla çam ormanlarıyla kaplı yaklaşık 10 kilometrekarelik alana yayılan Aydos Tepesi, Sancaktepe'yi İstanbul'un kişi başına en fazla yeşil alan düşen bölgesi haline getiriyor.

Ataşehir'e 10 dakika mesafede, şehrin stresi ve gürültüsünden uzaklaşmayı sağlayan Aydos Country'de, 50 dönümlük arazi üzerinde her biri geniş balkonlara sahip 900 daire yer alıyor. Sinpaş GYO'nun doğanın kalbinde geliştirdiği Aydos Country projesi, koru yolu, göl, patikalar, balıklı göl, renk bahçesi, su değirmeni gibi doğal unsurlarla hazırlandı. Aydos Country'nin bina cephelerinde kullanılan taş görünümlü doku ve doğadan rengini alan pastel tonlar sıcaklığı mimariyle buluşturdu.

Projeye yürüme mesafesindeki Aydos Ormanı'nda yer alan doğal spor imkanlarının yanı sıra, Aydos Country'nin içinde yüzme havuzu, fitness ve wellness center, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş ve bisiklet yolu, sağlıklı ve zinde bir yaşam için geliştirildi.

Projeye hemen 50 metre mesafedeki Bilfen Koleji'yle birlikte, civardaki Bahçeşehir Koleji, Küçük Prens, Saint Joseph, SEV ve Alman Liseliler Vakfı kaliteli eğitim imkanı sunuyor.

www.aydoscountry.com

EgeYakası/ Küçükçekmece



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 554

Toplam Arsa Alanı: 41.884 m²

Toplam Satılabilir Alan: 98.917 m²

Konum: İstanbul-Küçükçekmece

Teslim Tarihi: 2016

Egeli bir yaşamın güzelliklerini Avrupa yakasının yeni gözde bölgesi Atakent'e taşıyan EgeYakası'nda, benzer projelerden farklı olarak 1+1 ve stüdyo dairelere hiç yer verilmezken, 2+1'den (99 – 132 m²) başlayan, 4+1 taş ev (176 m²) ve 4.5 + 1 villa seçeneklerine kadar uzanan ferah ve geniş konutlar yer alıyor.

Ege'nin sembollerinden Santorini Adası esin alınarak tasarlanan EgeYakası projesinde, Alaçatı, Assos, Cunda ve Foça olmak üzere dört farklı blok tipi bulunuyor. Ahşap görünümlü kepenklerin ve panjurların kullanıldığı projede, üst katlara doğru mavinin tonlarının renklendirdiği ve Santorini'de olduğu gibi birbirinin güneşini kesmeden konumlandırılmış konutlar, Ege'nin taze ve ferah havasını İstanbullulara sunuyor.

EgeYakası'nın eşsiz peyzajında iki ayrı su alanı geliştirildi. Hobi bahçelerinin ve Organik Pazar'ın de yer aldığı gölet Saklıköy olarak adlandırılırken, Foça'daki deniz fenerinden esinle geliştirilen alanının adı Fenerburnu. Gölet alanlarının her ikisinin de etrafında geniş yürüyüş ve dinlenme alanları bulunuyor. Ege köy meydanlarından esinle geliştirilen Çınaraltı Meydanı; dalından koparılan sebze ve baharatlarla hazırlanacak kahvaltı ve yemekler için Ege Gurme Mutfak Atölyesi; Ege'nin tarihini ve kültürüne de İstanbul'a taşımak amacıyla Efes antik kentinden esinlenerek geliştirilen bir amfi tiyatro da EgeYakası'ndaki keyifli yaşamın unsurları arasında yer alıyor.

EgeYakası sosyal olanaklar yönünden de oldukça zengin seçenekler sunuyor. Proje içerisindeki sosyal tesisi, yarı olimpiik açılır- kapanır yüzme havuzu, fitness, spa, sauna ve güneşlenme terasları yer alıyor. Projenin yanı başındaki Ege Çarşı'da ise cafeler, restoranlar gibi tüm günlük ihtiyaçların karşılanabileceği dükkanlar yer alıyor.

www.egeyakasi.com.tr

İncek Life (Ankara)



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 548 konut

Toplam Arsa Alanı: 113.228 m²

Toplam Satılabilir Alan: 98.074 m²

Konum: Ankara-İncek

Teslim Tarihi: 2014

Yeşil ve mavinin dengesinden ilham alınarak tasarlanan **İncek Life**, Gölbaşı İncek'de şehrin stresinden uzakta, göl kenarında doğayla iç içe yepyeni bir yaşam sunmaktadır. Bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve kentin özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanan proje, kendine özgü mahalle yapısına sahiptir.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, beş farklı tip blok ve iki farklı tip villa seçeneğiyle zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Tematik bahçeler, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve bisiklet yolları ile her yaştan bireyin zevk ve mutluluğunun düşünüldüğü projede, golften pilatese kadar uzanan zengin sportif ve sosyal olanaklar bulunuyor. Projenin en dikkat çekici bölgesi 1200 metre karelik devasa yüzme havuzu ve plajıdır.

İncek Life'ın hemen yanında yer alan Bahçeşehir Koleji ise eğitimde önce kalite yaklaşımıyla öğrencileri, "kaliteli bir yaşama" yenilikçi, çözümleyici, bireysel yetenekleri geliştirici eğitim ve öğretim sürecine hazırlıyor.

www.inceklife.com

İncek Blue / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 225

Toplam Satılabilir Alan: 27.071 m²

Konum: Ankara / İncek

Teslim Tarihi: 2016

İncek Blue, Ankaralıları Yeşil ve Mavinin Buluştuğu Dengeli Yaşam Konseptine Davet Ediyor

Gayrimenkulde konsept projelerin lideri Sinpaş GYO'nun Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın kardeş projesi İncek Blue, Ankaralıları yeşil ve mavinin buluştuğu eşsiz bir dünyaya davet ediyor. Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, şehrin stresinden tümüyle uzak, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam olanağı sunan İncek Blue, manzaralı kış bahçeleri, çocuklara özel dev oyun parkı, içinde kapalı yüzme havuzu, sauna, wellness, buhar odaları ve fitness salonu barındıran Zen Kulübü, çarşısı, ve eşsiz peyzajıyla öne çıkıyor.

Bir yanda Ankara'nın ilk plajlı 1200 metrekarelik yüzme havuzunun mavisine, diğer tarafta yemyeşil merkez park manzarasıyla İncek Life'ın tüm peyzajına bakan İncek Blue'da konforlu bir yaşam için tasarlanmış 225 daire yer alıyor.

İncek Blue; dengeli, kaliteli ve sağlıklı bir yaşamın Ankara'daki adresi İncek Life'ın sosyal yaşamına, Zen Kulübü ve diğer donatılarıyla yeni bir değer katıyor.

Zen Kulübü bünyesinde, Zen konsepti ile tasarlanmış, özel kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terası, Fitness & Wellness Salonu ve Spa yer alıyor. Siteden ayrılmadan günlük ihtiyaçların karşılanabileceği İncek Çarşısı'nda İncek Blue'da yerini aldı.

Ankaralıları dengeli, doğa ile uyum içinde yepyeni bir hayat tarzı sunan bu alanda, 1.200 metrekarelik yüzme havuzun yanı sıra plaj ve dinlenme terasları da bulunuyor. Tenis kortu, koşu/bisiklet ve yürüyüş parkuru, açık hava spor alanları ise kaliteli ve sağlıklı bir yaşamın kapılarını açıyor.

www.inceklife.com

İncek Green / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 140

Toplam Arsa Alanı: 8.456 m²

Toplam Satılabilir Alan: 17.350 m²

Konum: Ankara / İncek

Teslim Tarihi: 2016

Yemyeşil bir doku içinde bulunan İncek Green, doğanın kalbinde yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Sinpaş GYO'nun yoğun ilgi gören yenilikçi projelerinden İncek Dünyası'nın son halkası İncek Green, Ankara'da yükselmeye başladı. Yeşil ve mavinin mükemmel uyumunun ilham verdiği İncek Dünyası'nın en kıymetli noktasında konumlanan İncek Green, içinde bulunduğu yemyeşil dokuyu ve huzur veren doğal peyzajı, binanın çatısına kadar taşıyor.

Ankara'da şehrin stresinden uzak, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam olanağı sunan İncek Green, İncek Life'in muhteşem peyzajına ve şehir manzarasına hakim. Projede Ankaralıların balkon sevgisi ve her mevsim peyzajın keyfini çıkarmaları düşüncesiyle, cam bölmelerle kapatılıp kış bahçelerine de dönüştürülebilen geniş balkonlar geliştirildi.

Bir yanda İncek Life'in 86 bin metrekarelik peyzaj alanına, diğer yanda Ümitköy-Çayyolu şehir manzarasına hakim konumda yer alan İncek Green, zengin bitki örtüsüyle tertemiz ve doğal bir ortamda keyifli bir yaşam vaat ediyor.

İncek Green'de, diğer etaplarda büyük beğeni toplayarak hızla tükenen 2+1 ve 3+1 dairelere yer veriliyor. Ayrıca projede sınırlı sayıda, Ankaralıların çok seveceği 2+1 dublex loft daireler bulunuyor.

İncek Green'in peyzajında ise su kenarı bitkileriyle şehrin iklimine en iyi uyum sağlayan ve en güzel görüntüyü veren Ankara'nın meşhur ağaçları; söğütler, atkestaneleri ve Japon akçaağaçları dikkat çekiyor. Doğadaki dengeyi en iyi aktaran ying/yang şeklinde düzenlenmiş, sessizliğin ve dinginliğin hâkim olduğu Zen Bahçesi, dikey yeşil duvarlar ve suyu çevreleyen ahşap kaplamalarla doğal bir yaşam için tasarlandı.

www.inceklife.com

Egeboyu/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 672

Toplam Arsa Alanı: 40.548 m²

Toplam Satılabilir Alan: 67.456 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2014

Ege Boyu Projesi, Ege'nin doğal ve mimari özelliklerinden hareketle, tatil beldelerinin rahat, huzurlu havasını İstanbul'lularla buluşturmayı amaçlamaktadır.

Ege'ye özgü cumbalardan, ahşap panjurlardan ve taş kaplamalardan ilham alınarak tasarlanan Ege Boyu, Ege'ye özgü ağaçlar ve bitkilerle oluşturulan peyzajı ile Ege kasabalarındaki sadeliği, huzuru ve sıcaklığı konut sahiplerine sunmaktadır.

40 bin 548 metrekarelik arazi üzerinde projelendirilen Ege Boyu, sadece Ege'ye özgü doğası ve mimarisi ile değil, sosyal olanakları ile de dikkat çekmektedir. Fitness center, spa, açık ve kapalı yüzme havuzları ve Türk hamamıyla rahat ve keyifli bir yaşam sunacak projede, araç sirkülasyonu yaşam alanlarının dışında tutulmuştur. Araç yollarının özel planı sayesinde, kapalı ve açık otoparklara ulaşım, site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde planlanmıştır.

15 bloktan oluşan projede; stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ev tiplerinde olmak üzere, toplam 672 adet konut bulunmaktadır.

www.egeboyu.com

iTower Şişli/Bomonti II (Fer Gayrimenkul)



Proje Tipi: Ofis

Toplam Ünite Sayısı: 213

Toplam Arsa Alanı: 4.243 m²

Toplam Satılabilir Alan: 23.651 m²

Konum: İstanbul- Şişli/Bomonti

Teslim Tarihi: 2013-2014

FerYapı ve Sinpaş GYO ortaklığı ile İstanbul'un en önemli ticaret merkezi Şişli Bomonti'de yükselen iTOWER Bomonti, FerYapı'nın geliştiriciliğini ve pazarlamasını üstlendiği, benzerlerinden ayrılan ince düşünülmüş ayrıntıları ve etkileyici mimarisi ile Türkiye'nin en iddialı ofis projesidir. Ayrıca Sinpaş GYO'nun bu alandaki ilk girişimi olma özelliğini de taşımaktadır.

A+ yeni ofis konsepti ile lanse edilen proje, Türkiye'nin ilk küçük metrekaireli, nitelikli ofis projesidir. 30 katlı tek blokta, her katında 60 ila 800 m² arasında değişen 206 ofis ve yedi ticari alan bulunmaktadır. Bünyesindeki alışveriş merkezi, spor merkezi, back office-concierge hizmetleri, copy center, ortak toplantı salonları, özel yemek salonları, VIP lounge, VIP karşılama, hobi salonu, otopark, vale parking, arşiv odası, donanımlı güvenlik, depolama alanları, kat bahçeleri, IT hizmetleri gibi dev özelliklerle rezidans konforunu iş yaşamına taşımaktadır.

Harcadığın kadar öde maliyet yönetim sistemi ile ortak kullanım alanları dışında, pay ölçerli ısıtma sistemi, kat bazında bağımsız çözümlenmiş havalandırma sistemi ve ofisler için tasarlanmış soğutma sistemi sayesinde harcanıldığı kadar ödenerek yönetim giderleri minimuma indirilebilmektedir.

iTOWER Bomonti, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine kısa sürede ulaşan tünellerin, metro istasyonlarının ve Çağlayan'da bulunan Avrupa'nın en büyük Adliye Sarayı'nın yakınında yer almasının yanı sıra usta mimarisiyle de İstanbul'a yeni bir değer kazandırmaktadır.

www.itowerbomonti.com

İstanbul Sarayları



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı 1.206

Toplam Arsa Alanı 124.201 m²

Toplam Satılabilir Alan 167.577 m²

Konum: İstanbul- Küçükçekmece
Teslim Tarihi: 2013-2014

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, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere dokuz 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, tonozlar, ferforjeler, geniş avlular, yüksek tavanlı giriş ve kat holleri, büyük ve görkemli kapılar gibi saraylar şehrine çağırان mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir. Fıstık çamı, çınar, servi, erguvan gibi İstanbul'un korularının, meydanlarının simgesi olmuş vazgeçilmez ağaçları projenin dört bir yanında yer almaktadır. Ayrıca Boğaziçi'nin bitki karakterini oluşturan nadide çiçekler ve saray tepelerinde insan eliyle serilmiş halı gibi duran çemen sofalar da İstanbul Sarayları'nı tamamlayan ince dokunuşlar arasında yer almaktadır.

Projede spor merkezi, yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanları, restoranlar ve kafeler yer alıyor.

www.istanbulsaraylari.com

Aqua City 2010



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 1.118

Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²

Toplam Satılabilir Alan: 121.667 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2012-2013

Aqua City 2010 Projesi, İstanbul'un gelişimiyle dikkat çeken bölgelerinden biri olan Sancaktepe'de bulunmaktadır. Projedeki evlere, Antik Çağ'da yaşamlarını su kenarında sürdürmüş olan Anadolu Medeniyetleri'nden ilham alınarak Likya, Karya ve Frigya gibi isimler verilmiştir. Özel bir çevre düzenlemesiyle her mevsim yeşil kalacak biçimde zenginleştirilen göl, projede yer alan tüm evlerden görülebilmektedir.

56 ila 288 m² arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ama şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır. TEM Otoyolu'na 3 km ve Şile Yolu'na 1 km mesafede bulunan proje, ulaşım olanaklarının rahatlığıyla İstanbul'un gözde yaşam alanlarından biri olmaya adaydır.

Aqua City 2010 sakinlerine sunulan imkânlar arasında yarı olimpik açık havuz, skylight'lı kapalı havuz, çocuk havuzu, kapalı spor salonu, tenis kortu, yoga ve pilates salonları, fitness, spa, Türk hamamı, güneşlenme terasları, mini konser alanı, çocuk oyun alanları, kafe ve restoran, şarküteri, kuru temizleme, eczane, yürüyüş ve bisiklet parkuru yer almaktadır.

www.aquacity2010.com.tr

Bosphorus City



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 2.796

Toplam Arsa Alanı: 246.092 m²

Toplam Satılabilir Alan: 347.867 m²

Konum: İstanbul-Küçükçekmece

Teslim Tarihi: 2010-2013

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 değerleriyle yeniden ele alınarak geleneksel mimari ile modern yaşamı bugünün koşullarına göre yorumlanmıştır.

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m² 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, boğazın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ila 653 m² 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 m²'lik konut alanına ek olarak 3.150 m²'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır. Bosphorus City sakinleri, bölgenin en geniş çaplı sosyal tesisindeki süpermarket, restoran ve diğer mağazalardan intercom ile diledikleri zaman evlerine sipariş verebilmektedir. Ayrıca site içinde ücretsiz servis ve boğazdan tekneyle ulaşım olanağı da bulunmaktadır.

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.

www.bosphoruscity.com.tr

Bursa Modern



Proje Tipi: Konut

Toplam Arsa Alanı: 162.509 m²

Konum: Bursa-Demirtaş

Teslim Tarihi: 2010-2014

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşmaktadır. Büyük şehrin tüm sosyal yaşam olanaklarını içinde barındırarak alternatif bir şehir oluşturan proje, Bursa'nın Demirtaş bölgesinde, kent meydanına 10 dakika mesafede bulunmaktadır.

Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere üç mahalleden oluşan 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 alanları ile sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunmaktadır.

Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren projede, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan Festival Meydanı ile içinde alışveriş mekânları, restoran ve fitness center'ın bulunduğu Büyük Kulüp, zengin sosyal olanaklarıyla site yaşamına renk katmaktadır.

Sinpaş GYO, hayata geçirdiği projelerde konut sakinlerinin önceliklerinden biri olan eğitim olanaklarına özel önem vermekte ve bu konuda Bahçeşehir Kolejleri'yle iş birliği yapmaktadır. Bu çerçevede Bursa Modern'de, Büyük Kulüp içinde açılan 1.000 m²'lik Bahçeşehir Koleji Anaokulu ve Çocuk Bilim Müzesi'nin yanı sıra proje arazisi üzerindeki 10.000 m²'lik bir alana Bahçeşehir Koleji özel ilköğretim okulu yer almaktadır.

www.sinpasbursamodern.com

Lagün



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 515

Toplam Arsa Alanı: 182.786 m²

Toplam Satılabilir Alan: 136.684 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2009

Phuket Laguna'dan ilham alarak İstanbul Sancaktepe'de hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle "country" yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m²'den 749 m²'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır. Tüm etaplarında yaşamın başladığı yerleşim alanında, açık ve kapalı manevi olan Lagün Binicilik Kulübü yer almaktadır. Ayrıca açık yüzme havuzu, fitness merkezi, Türk hamamı, sauna, yoga-pilates salonunu içeren Zen Club'un kafe, market, fast food ve kuaför birimleri de hizmet vermektedir.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, tasarımı ve uygulamasıyla pek çok ülkenin projelerini geride bırakarak dünyanın en iyisi seçilmiştir. 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde birincilik ödülü kazanan proje, yaklaşık 25 bin m²'lik su alanıyla dünyanın en büyük biyolojik göleti olma özelliğini taşımaktadır. Biyolojik gölet oluşumunda su, herhangi bir kimyasal kullanılmadan biyolojik bir sistem dâhilinde, bitkiler ve bakterilerle temizlenmektedir. Zengin bitki örtüsü, çevreyi ve doğal yaşamı koruyan yapısıyla diğer konut projeleri arasında öne çıkan Lagün, bu farkını dünya çapındaki başarısıyla da kanıtlamıştır.

www.sinpaslagun.com

Rumeli Konakları



Proje Tipi: Villa

Toplam Ünite Sayısı: 108

Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²

Toplam Satılabilir Alan: 101.000 m²

Konum: İstanbul-Zekeriyaköy

Teslim Tarihi: 2009

İstanbul-Zekeriyaköy'de doğanın sakin kucağında premium konfor yaşamak isteyenler için tasarlanan Rumeli Konakları, kestane ağaçları ve zengin bitki örtüsüne sahip 10 bin m² alanda, müstakil ve ikiz villalardan oluşmaktadır.

Manolya 359 m², Frezya 369 m² ve Lilyum 291 m² olmak üzere üç tip villa seçeneği ile toplam 108 villa oluşmaktadır. Villalar iç mekânla dış mekânı arasındaki sınırları kaldıran mimarisiyle, Zekeriyaköy'ün doğal dokusunu ve atmosferini tamamlamaktadır.

Orman ve deniz manzarasından maksimum düzeyde faydalanmaya imkân veren doğal eğimli arazide planlanan Rumeli Konakları'nda, geniş pencereler gün ışığından maksimum derecede yararlanmak için tasarlanmıştır. Modern mimarisiyle konforlu bir yaşam alanı sunan projede; geniş salonlar, teras ve havuza geçişi kolaylaştıran işlevsel plan sayesinde manzaraya açılmaktadır. İstenildiğinde evin geri kalanından tamamıyla bağımsız olarak kullanılabilen çatı katı ve ebeveyn süitleriyle farklı ve yenilikçi bir mimari anlayışa sahip Rumeli Konakları;

Kulüp Evi, cafe, fitness, tenis kortları, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanı, kamp alanı, şelaleli gölet ve yürüyüş parkuru ile VIP bir yaşam merkezi sunacaktır.

Rumeli Konakları sakinleri yaz aylarında İstanbul'un en gözde beach kulüplerinde masmavi denizin ve güneşin tadını çıkarırken, evlerine beş dakika uzaklıktaki Kilyos'ta balık keyfi yapabilecek, yemyeşil Zekeriyaköy Ormanı'nda dört mevsim yürüyüş yapabileceklerdir.

www.rumelikonaklari.com

Avangarden



Proje Tipi: Villa
Toplam Ünite Sayısı: 135
Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²
Toplam Satılabilir Alan: 77.000 m²
Konum: İstanbul-Çekmeköy
Teslim Tarihi: 2009

Yemyeşil vadinin iki yakasında uzanan suyollarına kurulu havuzlu bahçeleriyle modern yalılar, dairesel formla panoramik bir şekilde ormana ve yerleşime hâkim apartlar, Avangarden konseptini oluşturmaktadır.

Çekmeköy'de yer alan Avangarden'da Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve 26 katlı London Tower olmak üzere üç farklı mimari yapıda 135 konut yer almaktadır. Vadinin doğal yapısına uygun olarak oluşturulan yapay nehir ve peyzaj, maviyle yeşilin kucaklaştığı benzersiz bir ortam sunmaktadır. Vadinin iki yakasında, önünde boyu boyunca uzanan nehre bitişik havuzları ve bahçeleriyle sıralanan Amsterdam yalıları konumlanmıştır. Yalılarda, bahçelerin yanı sıra dev çatı teraslarına yerleştirilen özel havuzlar, her yalı için hizmetli evi, home theater, kapalı otopark, depo, çamaşırılık gibi alternatif mekânların yer aldığı sürpriz bir bodrum katı bulunmaktadır. Paris Residence ve Londra Tower ise, rezidans yaşamının tüm konfor ve ayrıcalıklarından yararlanmaya imkân veren bir mimari yaklaşımla şekillenmiştir.

2+1'den 5+1'e kadar değişen konut seçenekleri, dev balkonları ve penthouse'ları bulunan apartları, fitness center'ı, saunası ve açık tenis kortuyla Avangarden, şehirden kopmadan şehri yaşamak isteyenler için tasarlanmıştır.

www.sinpasavangarden.com

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları

Şirketimiz 74 milyon TL nominal sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24,9'una iştirak etmiş bulunmaktadır.

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş., 12.09.2007 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.'nin İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır.

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m²'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 31.12.2014 itibari ile 360 ünitelik etaptaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır. Diğer ünitelerin inşaatları devam etmektedir.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş GYO, 2008 yılında, Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4 hissesini 41.551.000 ABD doları bedelle satın almıştır. Halka açık bir GYO olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle kül halinde devralmış ve iki şirketin birleşmesi, 02.11.2011 tarihinde tescil edilmiştir. İki şirketin güçlerini birleştirme kararının ardından 31.10.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısıyla bu birleşme sonucunda yeni kurulan şirketin unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO") olarak belirlenmiştir.

SAF GYO'nun piyasa değeri 31.12.2014 itibari ile 886.601.669 TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, piyasa değeri, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilen proje, üç etapta oluşmaktadır. 1. ve 2. etaplarında geliştirilen 899 konutun tamamı, 3. etapta yer alan 472 konutun ise 448 adedinin ön satışı 31.12.2014 itibarıyla tamamlanmıştır. Proje'de 1. ve 2. etap teslimleri tamamlanmış, 3. etap teslimleri ise 2014 yılında başlamış olup yıl boyunca 3 adet bağımsız bölüm hariç tüm teslimler gerçekleştirilmiştir. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 88.064,5 m² kiralanabilir alana sahip AKASYA alışveriş merkezi ise Mart 2014 döneminde açılışını gerçekleştirerek faaliyete geçmiştir.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

Sinpaş GYO, %99,9 oranında hisselerine sahip olduğu bağlı ortaklığı olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin devir alınması sureti ile birleşilmesi konusunda 03.10.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. 20.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul'da Sinpaş GYO-Eviya birleşmesi görüşülmüş ve devralma suretiyle birleşme konusunda karar alınmıştır. Olağanüstü Genel Kurul'da alınan kararlar, 16.04.2014 tarihinde tescil edilmiştir.

Olağan Genel Kurul

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 12 Haziran 2014 Perşembe günü Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 2013 yılı karının dağıtılmamasına ilişkin önerisi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Ayrıca 2010-2014 yıllarını kapsayan Kayıtlı Sermaye Tavanı izin süresinin 2014-2018 olarak değiştirilmesine ilişkin esas sözleşme değişikliği onaylanmıştır. Genel Kurul'da kabul edilen esas sözleşme değişikliği metni aşağıda yer almaktadır;

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

ESKİ METİN	YENİ METİN
SERMAYE VE PAYLAR Madde 8. Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2014 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından	SERMAYE VE PAYLAR Madde 8. Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2014-2018 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2018 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2018 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır. Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından

taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Aynı sermayenin a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m2 mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1623 parsel numaralı 13.801,78 m2 mesahlı arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir." Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 600.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 535.253.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.	taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Aynı sermayenin a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m2 mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1623 parsel numaralı 13.801,78 m2 mesahlı arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir." Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 600.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 535.253.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.
---	---

HİSSEDARIN ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	GRU BU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI
Avni Çelik	A	Nam a	10.950.94 2,62	10.950.94 2,62
Avni Çelik	B	Nam a	89.390.35 4,45	89.390.35 4,45
Avni Çelik	C	Hami line	876.075,4 1	876.075,4 1
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	A	Nam a	19.711.69 6,72	19.711.69 6,72
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	B	Nam a	163.826.1 01,66	163.826.1 01,66
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	C	Hami line	1.533.131 ,97	1.533.131 ,97
Ahmet Çelik	C	Hami line	9.855.848 ,36	9.855.848 ,36
Ömer Faruk Çelik	C	Hami line	9.855.848 ,36	9.855.848 ,36
Halka Açık	C	Hami line	294.000.0 00,45	294.000.0 00,45
TOPLAM			600.000.0 00,00	600.000.0 00,00

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639,35 adet pay karşılığı 30.662.639,35 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456,11 adet pay karşılığı 253.216.456,11 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.904,54 adet pay karşılığı 316.120.904,54 TL'den oluşmaktadır.

A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar

HİSSEDARIN ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	GRU BU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI
Avni Çelik	A	Nam a	10.950.94 2,62	10.950.94 2,62
Avni Çelik	B	Nam a	61.505.7 15,53	61.505.7 15,53
Avni Çelik	C	Hami line	876.075,4 1	876.075,4 1
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	A	Nam a	19.711.69 6,72	19.711.69 6,72
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	B	Nam a	163.826.1 01,66	163.826.1 01,66
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	C	Hami line	1.533.131 ,97	1.533.131 ,97
Ahmet Çelik	C	Hami line	9.855.848 ,36	9.855.848 ,36
Ömer Faruk Çelik	B	Nam a	27.884.6 38,92	27.884.6 38,92
Ömer Faruk Çelik	C	Hami line	9.855.848 ,36	9.855.848 ,36
Halka Açık	C	Hami line	294.000.0 00,45	294.000.0 00,45
TOPLAM			600.000.0 00,00	600.000.0 00,00

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639,35 adet pay karşılığı 30.662.639,35 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456,11 adet pay karşılığı 253.216.456,11 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.904,54 adet pay karşılığı 316.120.904,54 TL'den oluşmaktadır.

A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi

almaya yetkilidir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkartılamaz.	arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkartılamaz.
--	--

PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avangarden Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 3 adet bağımsız bölüm ve 6838 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların pazar değerleri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	1.852.000 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 5 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	10.025.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 29 adet adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	20.600.000 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Reel	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	345.267.332 TL
Aydos Country Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde geliştirilmekte olan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	150.030.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 156 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	87.881.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 149 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	81.044.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	29.12.2014	45.420.000 TL
Şişli Bomonti Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Projesi" geliştirilmesi planlanan 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	31.12.2014	206.901.300 TL
Egeboyu Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	261.805.000 TL

Ankara Çankaya-Büyükesat	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 (E:1) parselde kayıtlı 22.572 m2'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	69.552.000 TL
Ankara Çankaya-Dikmen	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki Çankaya Dikmen projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	119.620.000 TL
İncek Life ve Incek Blue Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve Incek Blue Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	318.450.000 TL
Ankara Çankaya-Alacaatlı 6 Adet Arse ve Incek Green Projesi	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	15.640.000 TL
Marmaris	Muğla	Prime	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel nolu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	190.280.000 TL
Ümraniye Çakmak	İstanbul	Ace	Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan, tapu sicilinde arsa vasıflı olarak kayıtlı 29 adet parselin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	202.723.356 TL
Ankara Sincan (Polatlı) (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m2 taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	10.950.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Arsa	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi,Atakent Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	49.518.000 TL
Ege Yakası Projesi Küçükçekme-Halkalı	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	58.920.000 TL
2.246.478.988 TL					

Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2014 – SNP-1410001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 3 adet bağımsız bölüm ve 6838 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların pazar değerlerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Değerleme tarihi itibari ile Avangarden Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait taşınmazların toplam değeri KDV hariç 1.852.000 TL (798.276 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD= 2.3200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
1.852.000	798.276	652.113	1.924.070

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – 2014-OZ-00449

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 5 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8243 ada, 6 parsel sayılı, 182.786,02 m² yüzölçümlü, ana gayrimenkulde yer alan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin;

KDV HARİÇ

10.025.000.-TL Onmilyonyirmibeşbin TL

4.310.160.-USD Dörtmilyonüçyüzonbinyüzaltmış USD

3.536.405.-EURO Üçmilyonbeşyüzotuzaltıbindört yüzbeş EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.-TL olarak alınmıştır.)

Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – 2014-OZ-00446

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 29 adet adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel sayılı, 55.969,36 m² yüzölçümlü ana gayrimenkulde yer alan 29 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin;

KDV HARİÇ

20.600.000.-TL Yirmimilyonaltıyüzbin TL

8.856.787.-USD Sekizmilyonsekizyüzellialtıbinsekiyüzseksen yedi USD

7.266.827.-EURO Yedimilyonikiyüzaltmışaltıbinsekizyüz yirmiyedi EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2.8348.- TL olarak alınmıştır.)

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – SNP - 1410013

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 31 Aralık 2014 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 345.267.332 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
345.267.332	148.822.126	121.573.004	368.884.831

1 USD= 2,32 TL

1 EURO= 2,84 TL

** KDV Kanunu esas alınarak konut birimleri için %1, arsa ve arazi satışlarında % 18 KDV oranı uygulanmıştır.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Aydos Country Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – 2014-OZ-00447

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde geliştirilmekte olan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Taşınmaz üzerinde geliştirilen Projenin Net Bugünkü Değeri (KDV HARİÇ);

150.030.000.-TL Yüzellimilyonotuzbin TL

64.504.063.-USD Altmışdörtmilyonbeşyüzdörtbinaltmışüç USD

52.924.369.-EURO Elliikimilyondokuzyüzyirmidörtbinüçyüzaltmışdokuz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz

kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.- TL olarak alınmıştır.)

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – SNP-1410002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 156 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 156 adet taşınmazın 31.12.2014 tarihli toplam değeri 87.881.000 TL'dir.

(1 USD = 2,3200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 156 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
87.881.000	37.879.741	31.163.475	91.554.958

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – SNP-1410003

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 149 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 149 adet taşınmazdan oluşan projenin mevcut inşa seviyesine göre 31.12.2014 tarihli toplam değeri 81.044.000 TL olarak tespit edilmiştir. (1USD=2,3200 TL)

PROJEDE BULUNAN 149 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
81.044.000	34.932.759	28.739.007	84.632.928

I Tower Projesi (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – 2014/SGYO/01

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 29 Aralık 2014 tarihi itibarı ile piyasa değeri 45.420.000 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	45.420.000 TL	\$ 19.595.000	€ 16.075.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	51.708.000 TL	\$ 22.304.000	€ 18.300.500
Gayrimenkul Değeri:	45.420.000 TL	\$ 19.595.000	€ 16.075.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3182-TL; 1,-Euro=2,8255-TL; (26.12.2014 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (Bomonti Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – 2014/SGYO/03

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Projesi" geliştirilmesi planlanan 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet

gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayıç değerinin tespiti.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri 206.901.300 TL olarak belirlenmiştir:

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

994 Ada 54, 55 ve 56 No.lu Parseller:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	10.641.300 TL	\$ 4.588.900	€ 3.772.500
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	10.641.300 TL	\$ 4.589.000	€ 3.772.500

* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Dünya Tekstil ve Taşıyıcı'nın mülkiyetinden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan arsa paylarının riski de öngörülmüştür.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

994 Ada 57 No.lu Parselin Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değeri:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	327.102.536 TL	\$ 141.059.354	€ 115.965.022
Gayrimenkul Değeri:	327.100.000 TL	\$ 141.059.000	€ 115.965.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	196.260.000 TL	\$ 84.635.000	€ 69.579.000

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değer de değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – 2014-OZ-00448

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel sayılı, 40.548,80 m² yüzölçümlü ana gayrimenkulde yer alan 700 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam proje değerinin;

KDV HARİÇ

261.805.000.-TL İkiyüzaltmışbirmilyonsekizyüzbeşbin TL

112.560.729.-USD Yüzonikimilyonbeşyüzaltmışbinyediyüzyirmidokuz USD

92.353.958.-EURO Doksanikimilyonüçyüzelliüçbindokuzyüzellisekiz EURO

olabileceği görüşüne varılmıştır. (Hesaplamalarda T.C Merkez Bankası 26.12.2014 satış döviz kuru verilerinden yararlanılmış olup, 1.-USD: 2,3259.-TL, 1.-Euro: 2,8348.- TL olarak alınmıştır.)

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2014– SNP-1410009

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 (E:1) parsel kayıtlı 22.572 m²'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsanın değeri KDV hariç 69.552.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET PROJENİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
69.552.000	29.979.310	24.490.141	82.071.360 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

Ankara Çankaya Dikmen Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2014 – SNP-1410008

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki Çankaya Dikmen projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değeri KDV hariç 119.620.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT PROJE'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
119.620.000	51.560.345	42.119.718	141.151.600 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 USD=2,8400 TL)

Ankara Alacaatlı - İncek Life ve Incek Blue Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – SNP-1410006

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve Incek Blue Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve Incek Blue Projesinin değeri KDV hariç 318.450.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT İNCEK LIFE – İNCEK BLUE PROJESİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
318.450.000	137.262.931	112.130.282	375.771.000

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan 6 Adet Arsa ve Incek Green Projesine Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – SNP-1410007

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri KDV hariç 15.640.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
15.640.000	6.740.000	5.545.000	18.455.200 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8200 TL)

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – 2014/SGYO/02

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel nolu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapora konu olan gayrimenkullerin, 31 Aralık 2014 rapor tarihi itibarı ile piyasa değeri şöyle belirlenmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:(1598 parsel)	9.525.000 TL	\$4.108.000	€ 3.377.000
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: (2518 parsel)	180.755.000 TL	\$77.948.500	€ 64.081.000
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	190.280.000 TL	\$ 82.056.000	€ 67.458.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,3189-TL; 1,-Euro=2,8207-TL; (30.12.2014 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2014 – 2014/0001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan, tapu sicilinde arsa vasıflı olarak kayıtlı 29 adet parselin değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Sinpaş GYO adına kayıtlı taşınmazların Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede;

- 2432 ada 3 parselde 230372/240000 hissesi
- 2433 ada 4 parselde 192809/240000 hissesi
- 2433 ada 7 parselde 172183/240000 hissesi
- 2435 ada 4 parselde 187300/240000 hissesi
- 2435 ada 8 parselde 127300/240000, hissesi

Üzerinde ipotek kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Tapu kayıtları üzerinde yer alan diğer şerh ve beyanların ise mülk değerlerini önemli ölçüde etkilemeyeceğinden ipotek kaydı bulunan paylar dışındaki mülkiyet paylarının GYO portföyünde ARSALAR başlığı altında yer almaya devam etmesinde tapu bilgileri açısından sakınca yoktur.

*** Sinpaş GYO Notu :**

Eski uygulama parselleri olan

2431 Ada 3 Parsel'de 1/2400 hisse (1,59 m2)

2431 Ada 4 Parsel'de 5/2400 (4,13 m2)

2431 Ada 5 Parsel'de 5/2400 (5,88 m2)

2431 Ada 6 Parsel'de 10/2400 (2,99 m2)

2425 Ada 3 Parsel'de 106/2400 (649,03 m2) hisseleri üzerinde olmak üzere toplam 663,89 m2 alanda 135.000 ETL (Yüzotuzbeşbin Eski TL) **(13,50 Kuruş)** ipotek bulunmaktadır. İpotek fek işlemleri başlatılmış olup mümkün olan en kısa sürede kaldırılacaktır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO Hissesine düşen Toplam 81.518,57 m2 lik alan için takdir edilen piyasa değeri **202.723.355,92 TL**'dir. Sinpaş GYO Hissesine düşen Toplam 81.518,57 m2 lik alandan ipotekli hisse miktarı hariç tutularak, 63.892,13 m2 'lik kısım için piyasa değeri **176.835.127,31 TL**'dir.

Ankara Sincan (Polatlı) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2014 – SNP-1410011

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m2 taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.950.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNCAN İLÇESİ, TEMELLİ, YENİDOĞAN (POLATLI) 142 ADA 33 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.950.000	4.719.828	3.855.634	12.921.000 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2014 – SNP-1410005

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin 26.12.2014 tarihli toplam değeri KDV hariç 49.518.000 TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZLARIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
49.518.000	21.343.966	17.435.915	58.431.240 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 25 ve 26 Parselde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesi'ne Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2014 – SNP-1412004

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı taşınmazın toplam değeri KDV hariç 58.920.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT EGE YAKASI PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
58.920.000	25.396.552	20.893.617	69.525.600 TL

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8200 TL)

Diğer Hususlar

- Şirket Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde, yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamında faaliyet bulunmamaktadır.
- 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine 2.758.965 TL tutarında Şirket'in faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur (31 Aralık 2013: 2.065.959 TL). Bu davaların 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Şirket yönetimine göre, söz konusu davalar Şirket'in faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ilişikteki finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.
- Hâkim şirketle, hâkim şirkete bağlı bir şirketle, hâkim şirketin yönlendirmesiyle onun ya da ona bağlı bir şirketin yararına yaptığı hukuki işlemler ve geçmiş faaliyet yılında hâkim şirketin ya da ona bağlı bir şirketin yararına alınan veya alınmasından kaçınılan önlem bulunmamaktadır.

- Finansal Rasyolar;

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Toplam Borçlar	825.953.753	1.184.253.622
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(78.494.970)	(59.995.088)
Net Borç	747.458.783	1.124.258.534
Toplam Özkaynak	1.153.527.810	1.071.357.248
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Net borç/Özkaynak oranı	65%	105%
Hasılat	704.374.929	523.593.296
Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç (TL)	0,149	0,031
Likidite Oranları		
Cari Oran	2,59	1,61
Kârlılık oranları (%)		
Vergi Öncesi Zarar-Kâr /Net Satışlar	13%	4%

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve ortakların, alacaklıların ve diğer ilgili kişi ve kuruluşların haklarını etkileyebilecek nitelikte özel önem taşıyan olay bulunmamaktadır.

FINANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Varlıklar		
Dönen varlıklar	923.080.117	1.294.727.995
Nakit ve nakit benzerleri	78.494.970	59.995.088
Ticari alacaklar	204.228.883	224.480.249
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10.904.301	326.292
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	193.324.582	224.153.957
Diğer alacaklar	14.870.541	12.184.673
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	14.870.541	12.184.673
Türev araçlar	101.513	--
Stoklar	377.955.976	623.396.323
Peşin ödenmiş giderler	152.270.501	313.739.972
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	572.987	336.445
Diğer dönen varlıklar	94.584.746	60.595.245
Duran varlıklar	1.056.401.446	960.882.875
Ticari alacaklar	124.966.983	114.370.556
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	23.260.889	--
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	101.706.094	114.370.556
Diğer alacaklar	2.242.191	2.295.250
-İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.242.191	2.295.250
Türev Araçlar	2.497.737	--
Stoklar	793.937.660	662.077.143
Finansal yatırımlar	61.441.496	68.200.060
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	21.822.266	6.033.453
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.267.000	6.457.000
Maddi duran varlıklar	20.059.631	22.213.441
Maddi olmayan duran varlıklar	207.875	343.254
Diğer duran varlıklar	22.958.607	78.892.718
Toplam varlıklar	1.979.481.563	2.255.610.870

Bağımsız denetimden geçmiş**31 Aralık 2014 31 Aralık 2013****Kaynaklar****Kısa vadeli yükümlülükler**

Kısa vadeli borçlanmalar	68.711.039	68.582.985
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	229.218.527	143.625.649
Ticari borçlar	38.478.084	100.666.593
-İlişkili taraflara ticari borçlar	216.409	3.407.795
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	38.261.675	97.258.798
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.236.395	1.456.142
Diğer borçlar	15.710.561	17.960.517
-İlişkili taraflara diğer borçlar	66.400	73.000
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	15.644.161	17.887.517
Ertelenmiş gelirler	1.763.894	469.267.730
Kısa vadeli karşılıklar	752.756	794.532
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	752.756	794.532
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	664.520	4.191.514

356.535.776**806.545.662****Uzun vadeli yükümlülükler**

Uzun vadeli borçlanmalar	331.455.886	375.334.685
Ertelenmiş gelirler	136.648.113	1.702.832
Uzun vadeli karşılıklar	1.313.978	670.443
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.313.978	670.443

469.417.977**377.707.960****Özkaynaklar****Ana ortaklığa ait özkaynaklar**

Ödenmiş sermaye	600.000.000	600.000.000
Sermaye rezervleri	212.888.864	212.888.864
Geri alınmış paylar (-)	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara ihraç primleri / iskontoları	62.419.923	62.419.923
Birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler	(537.713)	--
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(537.713)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler	1.818.374	8.576.938
- Finansal varlıklar gerçeğe uygun değer farkları	1.818.374	8.576.938
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	30.551.325	26.435.818
Geçmiş yıllar karları	162.584.354	148.154.854
Net dönem karı	89.466.839	18.545.007

1.979.481.563**2.255.610.870****Toplam kaynaklar**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zarar Kısmı	Bağımsız denetimden geçmiş	
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat	704.374.929	523.593.296
Satışların maliyeti (-)	(555.093.836)	(387.851.235)
Brüt kar	149.281.093	135.742.061
Genel yönetim giderleri (-)	(23.273.328)	(34.667.654)
Pazarlama giderleri (-)	(48.549.393)	(46.473.243)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	40.934.901	40.934.784
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(27.309.365)	(49.436.371)
Esas faaliyet karı	91.083.908	46.099.577
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	6.893.222	198.000
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(190.000)	(219.660)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	15.788.813	7.329.506
Finansman gideri öncesi faaliyet kârı	113.575.943	53.407.423
Finansal gelirler	33.447.222	43.156.400
Finansman giderleri (-)	(57.556.326)	(78.018.816)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	89.466.839	18.545.007
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		
Dönem vergi gideri	--	--
Dönem karı	89.466.839	18.545.007
Adi ve sulandırılmış pay başına kazanç (TL)	0,149	0,031
Diğer kapsamlı gelir kısmı		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(537.713)	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(537.713)	--
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	(6.758.564)	7.987.394
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma (kayıpları)/kazançları	(6.758.564)	7.987.394
Diğer kapsamlı gelir	(7.296.277)	7.987.394
Toplam kapsamlı gelir	82.170.562	26.532.401

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	142.535.716	128.195.148
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.178.160.636	1.291.930.466
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21.822.266	6.033.453
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		636.962.945	829.451.803
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.979.481.563	2.255.610.870
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	629.385.452	587.543.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	66.400	73.000
İ	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.153.527.810	1.071.357.248
	Diğer Kaynaklar		196.501.901	596.637.303
D	Toplam Kaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.979.481.563	2.255.610.870
	Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	78.494.970	59.995.088
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	293.423.393	287.692.244
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrimenkul Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	K/D
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a), (b)	(B+A1)/D	Asgari %51	60%	(B+A1)/D
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	8%	(A+C-A1)/D
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	(A3+B1+C1)/D
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	15%	B2/D
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	C2/D
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	55%	(E+F+G+H+J)/İ
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	4%	(A2-A1)/D

Burada yer alan bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır..

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2014 yılı içerisindeki fiyat hareketleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.

