



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021 – 31.12.2021 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SİNPAŞ

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	4
1.5	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	4
1.6	YÖNETİM KURULU.....	5
1.6.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	7
1.6.2	YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI.....	8
1.7	GENEL KURUL	8
1.7.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	14
1.8	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	15
1.8.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	15
1.8.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	18
1.8.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	19
1.9	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	21
1.10	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	21
1.11	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	21
1.12	BAĞIŞ POLİTİKASI	22
1.13	ETİK KURALLAR.....	22
1.14	YATIRIM STRATEJİSİ.....	24
1.15	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	25
1.15.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	25
1.15.2	PROJE GELİŞTİRME	26
1.15.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT	26
1.15.4	TESLİM	26
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	26
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN	31
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	41
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ	41
4.2	PROJELER.....	40
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	63
5.1	BİLANÇO TABLOSU	639
5.2	GELİR TABLOSU	61
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	62
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	63

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 47 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2021 itibarıyla 11.323.329.074-TL'ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 47 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2022 yılında da sektörün önemli oyuncularını arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Unvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Ticaret Sicil No : 609806
Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş – İstanbul
Telefon No : +90 212 3102700
Kurumsal İnternet Sitesi : www.sinpas.com.tr

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.

DEĞERLERİMİZ

- Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı
- Ekip ruhu
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar

1.2 TARİHÇE

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

- 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 BIST' de işlem görmeye başladı.
- Bursa'nın en büyük konut projesi "Bursa Modern" in lansmanı yapıldı.

- Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenen “Lagün” projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, “biyolojik gölet” uygulamasıyla Türkiye’de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından “Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti” seçildi.

2008 - Türkiye’de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City

- İstanbul Boğazı’nın güzelliklerini Küçükçekmece’ye taşıyan “Bosphorus City” projesinin lansmanı yapıldı. Böylece, Türkiye’de gayrimenkul sektörü, temalı konut kavramıyla tanıştı ve Sinpaş GYO’nun fikir liderliğinin yolu açıldı.

2009 - 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 vizyonuyla en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.
- Sinpaş GYO’nun Bomonti’de inşa ettiği ofis projesi “I-TOWER” ve Sancaktepe’de yer alan “EgeBoyu” projesinin ön satışları başladı.
- Bosphorus City Projesi, European Property Awards 2011’de “En İyi Mimari” ve “En İyi Pazarlama Yönetimi” dallarında Avrupa’nın en iyisi seçildi.

2012 - Ankara’nın ilk temalı konut projesi: İncek Life

- Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve yüzde 70’i yeşil alana ayrılan İncek Life, Ankaralının yaşamına yeşilliyle huzur, mavisikle 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 projeleri **EgeYakası** ve **Karşıyaka Rezidans** projelerinin lansmanı gerçekleşti.
- Ankara İncek’te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **İncek Blue** ve **İncek Green** projeleri lanse edildi.
- İstanbul Anadolu Yakası’nın en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.
- Bursa Modern, European Property Awards 2014’de “**Highly Recommended**” ödülüne sahip oldu.

2015

- Sinpaş GYO, gayrimenkul sektörünün **Superbrands**’i seçildi.
- Brand Finance tarafından, **Türkiye’nin en değerli markaları** arasında ilk 100’de yerini aldı.
- İstanbul Şişli Bomonti’de Queen Central Park satışa sunuldu.
- Ankara Çankaya Oran’da Ege Vadisi satışa sunuldu.

2016

- Brand Finance tarafından, **Türkiye’nin en değerli markaları** arasında ilk 100’de yerini aldı.

- Sinpaş GYO uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün sahibi oldu.

2017

- Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel sektörün tek **Superbrands**'i seçildi.
- İstanbul'da Ümraniye Şile Yolu'nda **Gökorman** projesi satışa sunuldu.
- İstanbul'da Sancaktepe'de **Metrolife** projesi satışa sunuldu.

2018

- Altınoran, Shining Star Awards Yarışması'nda **Türkiye'nin En İyi Konut Projesi** seçildi.
- Uluslararası Finans Merkezine komşu, Sinpaş Time projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.

2019

- Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği lansmanla tanıttı.
- Sinpaş, Sign of the City Awards yarışmasında 'Kent ve Mimarlık' kategorisinde **'En İyi Mimari Tasarım'** ödülünü **Sinpaş Finans Şehir** projesiyle almaya hak kazandı.

2020

- Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.

2021

- Ankara'da inşaa edilmekte olan "Boulevard Çankaya" projesinin ön satışlarına başlandı.
- Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak "Koru Aura" projesinin ön satışlarına başlandı.
- Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO'nun halka arzı gerçekleştirildi ve BIST'te işlem görmeye başladı.

1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir.

Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 873.193.432 TL'ye çıkarmıştır.

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
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
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa (iptal) edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	48,26%
	B	64.070.506	
	C	346.379.003	
Ahmet Çelik	B	9.855.848	4,55%
	C	29.856.001	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	85.829.330	9,83%
Diğer	C	239.287.160	27,40%
TOPLAM		873.193.432	100.00%

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

1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.12.2021 tarihi itibariyle iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	82,29	240.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Tic.A.Ş.	15,24	105.000.000-TL
Güney Marmaris Otel Yön.ve Hiz.A.Ş.	100,00	50.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100,00	7.650.000-TL

1.5 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Dr. Avni Çelik'in Başkan Mesajı

Kıymetli Paydaşlarımız,
Hem ülkemiz hem dünya için pandeminin gölgesinde geçen bir yılı daha geride bıraktık.

2020'nin ilk günlerinden itibaren etkili olan COVID-19 pandemisi, 2021 yılında aşılmanın hızlanması ve pandemiyle yaşamayı öğrenmemizin etkisiyle daha kontrollü geçti.

Öte yandan küresel krizin de tetiklediği dövizdeki dalgalanma, enerji, işçilik, hammadde gibi tüm girdilerdeki ciddi maliyet artışı, her sektör gibi Türkiye ekonomisinin lokomotifini olan inşaat ve gayrimenkul sektörünü de derinden etkiledi.

Yüksek maliyetler nedeniyle konut üretiminde duraksamalar ve düşüş yaşandı. Arz tarafında bunlar olurken, yine aynı ekonomik nedenler ve pandemi etkileriyle talep tarafında da bir alım erteleme gözlemlendi. Özetle; 2021 yılının tüm sektörler ve şirketler için benzer zorluklarla mücadele içinde geçtiğini söylemek yanlış olmaz. Ancak hükümetimizin de desteği ve aldığı kararlar ile özellikle yılın son çeyreğinde ülke olarak bir toparlanma sürecine adım attık. Aralık ayında açıklanan yeni ekonomi modeli ve iş dünyasına uygulanan desteklerin, olumlu etkilerinin ve geri dönüşlerinin, 2022 yılında görüleceğine inanıyorum.

Yarım asra yaklaşan deneyim ve öncü rolüyle itibar ve güvenilirliğin simgesi olan Sinpaş olarak tüm zorlu koşullara rağmen yatırımlarımıza ve yeni projelerimize odaklanmaya devam ettik. Hız kesmeden, var gücümüzle çalıştık. Pandemi sürecine dönük kamunun ve bilim insanlarımızın önerdiği tüm tedbirleri alarak ve öncelikle

çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve paydaşlarımızın sağlığına özen göstererek faaliyetlerimize devam ettik. Bu zorlu yılda da istihdam dahil konumumuzu koruduk.

Uzun yıllardır üzerinde çalıştığımız ve 2021 Ağustos ayında başarılı bir şekilde halka arzını gerçekleştirdiğimiz yeni gayrimenkul yatırım ortaklığı iştirakimiz Kızılıbük GYO ve onun ilk projesi Kızılıbük Marmaris projemizin satışları aynı başarı ile sürecek.

2022 yılında da üretim, istihdam ve ciro hedeflerimizde çıtayı daha da yükseğe taşıyarak hedeflerimize ulaşmayı sürdüreceğiz.

Ankara ve İstanbul'da hayata geçireceğimiz ve bu yıl satışa açtığımız yeni projelerimiz ile konut sektöründe fark yaratırken, her biri kendine özel sosyal donatılarla yükselecek ve yeni normalin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanan 2 yeni projemizin lansmanını yıl içinde yapacağız.

Kurulduğumuz günden bu yana olduğu gibi çalışanlarımızdan ve paydaşlarımızdan aldığımız güçle ülke ekonomisine katkı sağlayacak proje ve yatırımlarımıza devam edeceğiz. Bu başarıyı her zaman olduğu gibi yine birlikte inşa edeceğiz.

Biliyoruz ki bundan sonra da gayrimenkul sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecek. Devletimizin de desteğiyle hem kurum hem ülke olarak gelişmemizi sürdüreceğimize inancımız tam.

2022 yılında da Sinpaş'a yakışır şekilde çok çalışacak, kuruluş ilkelerimiz ve değerlerimizi koruyarak, yeni hedeflerimizle çıtayı daha da yükseğe taşıyacağız.

2022 yılının tüm dünyaya sağlıklı günler getirmesini, hem ülkemizin hem sektörümüzün başarılarla dolu bir yıl geçirmesini temenni ediyorum.

Saygılarımla,

Dr. Avni Çelik
İnşaat Mühendisi
Sinpaş GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı

1.6 YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	01.06.2023
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	01.06.2023
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950’de Çorum’da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi’ni yani Sinpaş’ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 33 şirketi, 2.000’i aşkın çalışanı ile Türkiye’nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding’i yönetiyor. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi



1972 yılında Adana’da doğan Fatih Kıvanç, Marmara Üniversitesi İİB Fakültesi’nden mezun olmuştur. Daha sonra Kuzey Karolina Üniversitesi’nde İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapan Fatih Kıvanç, 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darendede Eğitim ve Kültür Vakıflarında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde de üyelikleri bulunan Fatih Kıvanç, Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir. Fatih Kıvanç, 2020 yılı Haziran ayı itibarıyla Sinpaş GYO’da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur / bulunmaktadır. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibarıyla Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibarıyla de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

SINPAŞ

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer, Genel Müdür



Seba Gacemer, 1970 yılında İstanbul'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak iş hayatına başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitlesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasında rol almıştır. Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlendi. Gacemer, 2014 yılından itibaren Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi olup, GYO Komitesi başkanıdır. Capital Ceo Club üyesidir. Capital ve Ekonomist dergisinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında, Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır. En son Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir. Gacemer, evli ve 2 çocuk annesidir.

Dursun Yaşar Çamurali, Mali İşler Grup Başkanı - CFO



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevi ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmektedir.

Aynı zamanda Sinpaş Grup Şirketlerinden Servet GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

1.6.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz

1.6.2 YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

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

2021 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 35 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile 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.

1.7 GENEL KURUL

2020 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 22 Mart 2021 Pazartesi saat 11:00'de şirket merkez binasında yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 22 MART 2021 TARİH, SAAT 11:00'DA YAPILAN 2020 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mart 2021 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 18/03/2021 tarih ve 62454959 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Emrah Gözeller gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 26.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 05.03.2021 tarih ve 10281 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Osman Nuri İnceöz toplantıya katılmıştır. Ayrıca Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Burcu Kılıç toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 873.193.431,324.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 873.193.431,324 adet hisseden, 39.711.850,736 TL'lik sermayeye tekabül eden 39.711.850,736 adet hissenin asaleten, 571.979.936,198 TL'lik sermayeye tekabül eden

571.979.936,198 adet hissenin vekaleten 61.519 TL'lik sermayeye tekabül eden 61.519 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 611.753.305,934 TL'lik sermayeye tekabül eden 611.753.305,934 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına 25699470170 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna 29465105754 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Mehmet Köşek'in, Tutanak Yazmanlığına 23995434032 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Erdoğan Acar'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.
- 2) 2020 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 3) 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) 2020 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulu'nun yaşamakta olan Covid-19 salgını ve buna bağlı olarak ekonomide meydana gelen gelişmeler neticesinde ortaya çıkabilecek finansman ihtiyaçları dikkate alınarak Şirketimizin 31.12.2020 tarihli konsolide finansal tablolarında oluşan karın dağıtılmayarak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim kurulu üyelerinin 2020 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri genel kurulun onayına sunuldu. Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2020 yılında yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Fatih Kıvanç, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün ayrı ayrı ibra edilmeleri katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim kurulu başkanına brüt 60.000-TL, yönetim kurulu üyelerine brüt 6.000-TL huzur hakkı ödenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 61.519 adet ret oyuna karşılık 611.691.786,934 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 8) 2020 yılında yapılan bağışlar hakkında genel kurula bilgi verildi. 2021 yılı bağışları için üst sınırı, Şirketin 31.12.2020 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 61.519 adet ret oyuna karşılık 611.691.786,934 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

- 9) Yönetim kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 10) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin genel kurula bilgi verildi.
- 12) 2021 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 13) 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde Yönetim Kurulu'nun 25/12/2020 tarih ve 2020/26 sayılı toplantısında kararlaştırılan kısmi bölünme işlemine ilişkin bölünme planı ve bölünme raporunun görüşülmesine geçildi.

Konunun müzakeresine geçildi. Sn. Ahmet Çelik söz alarak kısmi bölünme işlemine ilişkin açıklamalar yaptı. Başka söz alan olmadı.

Yapılan oylamada, Yönetim Kurulu'nun 25/12/2020 tarih ve 2020/26 sayılı toplantısında kararlaştırılan ve aşağıda yer verilen bölünme planının onaylanmasına, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde Şirketin sahip olduğu 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169 TL olan ve detaylı dökümü aşağıda yer alan varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesine, kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülüklere ilave olarak yeni kurulacak Kızılıbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye konmasına, bu çerçevede 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Şirkete ait olacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına oybirliği ile karar verildi.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KISMİ BÖLÜNME PLANI

İşbu Bölünme Planı ("Bölünme Planı") 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Sinpaş GYO") sahip olduğu, 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olan ve detaylı dökümü **Ek/1**'de yer verilen varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle Sinpaş GYO tarafından 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ("Kızılıbük GYO") devredilmesine dair hüküm ve esasları düzenlemektedir.

1. Bölünme işlemine taraf şirketlerin ortaklık yapıları ve yönetim organı üyeleri ile şirketleri tanıtıcı genel bilgiler

Bölünen Sinpaş GYO' nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.943	1,25%
Avni Çelik	B	64.070.506	7,34%
Avni Çelik	C	384.379.002	44,02%
Ahmet Çelik	B	9.855.848	1,13%
Ahmet Çelik	C	29.856.002	3,42%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.330	12,00%
Diğer	C	182.335.159	20,88%
TOPLAM		873.193.432	100,00%

Bölünen Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak olan Kızılıbük GYO'nun 240.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden payların tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacaktır. Kızılıbük GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri ise aşağıdaki gibi olacaktır:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

2. Bölünme işlemine esas alınan yönetim organları kararlarının tarih ve sayısı

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun bölünmeye dair kararının tarihi 25/12/2020 ve sayısı 2020/26'dır. Sinpaş GYO Yönetim Kurulu anılan kararında, kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülükler ilave olarak, yeni kurulacak Kızılıbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye konmasına ve bu çerçevede 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermiştir.

3. Bölünme işleminin hangi tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirileceği

Bölünme işlemi 30.09.2020 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilecektir.

4. Bölünme işleminin hangi tarihten itibaren geçerli olacağını belirten hüküm

Bölünme işlemi 30.09.2020 tarihinden itibaren geçerli olacaktır. Devredilen varlık ve yükümlülüklerle ilgili 30.09.2020 tarihinden devir işlemlerinin tamamlandığı tarihe kadar olan

dönemde oluşan gelirler ve giderler ile yapılan tahsilat ve ödemeler Sinpaş GYO tarafından Kızılıbük GYO'ya yansıtılacaktır.

5. Bölünme işlemine esas teşkil eden uzman kuruluş görüşü

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek olup, anılan madde uyarınca uzman kuruluş görüşü alınmayacaktır.

6. Bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metnine Kurul'dan alınan onayın tarih ve sayısı

Bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metnine Kurul'dan alınan onayın tarihi 01/03/2021 ve sayısı E-12233903-340.05.05-2610'dur.

7. Varsa TTK uyarınca öngörülen denkleştirme ödemesine ilişkin bilgi

Denkleştirme ödemesi yoktur.

8. Mevcut imtiyazlı paylar veya intifa senetleri karşılığında verilecek eşdeğer haklar veya uygun bir karşılığı belirten hüküm

İştirak modeliyle kısmi bölünme gerçekleştirileceğinden Kızılıbük GYO tarafından ihraç edilecek payların tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilecektir. Sinpaş GYO'nun pay sahiplerine Kızılıbük GYO'dan herhangi bir pay verilmeyecek olup, Sinpaş GYO'nun mevcut imtiyazlı payları karşılığında verilecek eşdeğer haklar veya başkaca bir karşılık bulunmamaktadır. Ayrıca kısmi bölünme işlemi iştirak modeliyle gerçekleştirileceğinden, Sinpaş GYO'nun sermayesinde ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmayacaktır.

9. Bölünme işleminin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçları belirten hüküm

Sinpaş GYO ve yeni kurulacak Kızılıbük GYO;

i. Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ve

ii. Kısmi bölünme işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, bölünen kurumun önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesini,

kısmi bölünmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde Sinpaş GYO'nun bağlı olduğu vergi dairesine vereceklerdir.

Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, Sinpaş GYO'nun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt edecektir. Mahallin en büyük mal memurunun bu hususta Sinpaş GYO ve Kızılıbük GYO'dan teminat istemesi halinde, söz konusu teminat Sinpaş GYO ile Kızılıbük GYO tarafından verilecektir.

Diğer taraftan Kızılıbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

10. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organları tarafından genel kurulların toplantıya çağrılacağı azami süre, bu süre içerisinde genel kurul toplantısının gerçekleştirilememesi halinde bölünme sözleşmesinin geçersiz sayılacağını belirten hüküm

İşbu Bölünme Planının, en geç 31 Mart 2021 tarihine kadar yapılması gereken Sinpaş GYO genel kurulunda onaylanması gerekmektedir. Sinpaş GYO genel kurulunun 31 Mart 2021 tarihine kadar toplanamaması ya da genel kurulda aksi bir karar alınmış olması halinde işbu Bölünme Planı geçerlilik kazanmayacaktır.

11. Bölünmeye taraf şirketlerin tabi oldukları özel mevzuat hükümleri uyarınca diğer resmi kurumlardan alınacak onay yazılarının tarih ve sayısı

Bölünmeye taraf şirketlerin tabi oldukları özel mevzuat hükümleri uyarınca diğer resmi kurumlardan alınması gereken onay bulunmamaktadır.

12. Varsa bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organları ile bölünmeye ilişkin uzman kuruluş görüşünü hazırlayanlara sağlanan özel menfaatler

Yoktur.

KISMİ BÖLÜNME YOLUYLA YENİ KURULACAK KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE DEVREDİLECEK TAŞINMAZLARIN LİSTESİ

No	İli	İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel
1	Muğla	Marmaris	İçmeler	1	-	2518
2	Muğla	Marmaris	İçmeler	1	-	1598

14) Dilek ve öneriler dile getirildi.

Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 22 Mart 2021 Pazartesi

1.7.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı beyan ederim.

Şirket, şirketin yönetim hakimiyetine sahip olduğu ortaklıklar ile şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %10 veya daha fazla veya imtiyazlı paya sahip hissedarların yönetim hakimiyetine sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımları arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam, sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olunması veya önemli nitelikte ticari ilişkinin (önemli nitelikte ticari ilişkinin bağımsız üye adayı veya şirketten herhangi birisi için önemli olması yeterlidir) kurulmamış olması,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olması,

Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan herhangi birisinde ortak (%10 ve üzeri), doğrudan veya dolaylı önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmaması,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması,

Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında üye olarak seçildikten sonra tam zamanlı çalışmıyor olması,

Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması,

Son 10 yıl içinde yönetim kurulu üyesi sıfatıyla aldığı karara ilişkin olarak Kurulca yapılan inceleme sonucunda Kurul Karar Organınca ilgili kişi hakkında adli ve idari yaptırım uygulanmamış olması,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla icracı olarak yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması. Aynı kişinin, holding şirketi çatısı altındaki şirketlerde bağımsız yönetim kurulu üyesi olması, şirket sayısı sınırı olmaksızın mümkündür. Ancak bağımsız yönetim kurulu üyesinin son 10 yıl içerisinde grup bünyesinde en fazla 6 yıl bağımsız üyelik yapmış olması gerekmektedir.

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

1.8 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.8.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz 'dür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri 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 kaldıracı 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, çalışmalarını hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmalarını 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 ulaşılmış 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 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 yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.

- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

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

1.8.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Bekir Uzun ve Osman Nuri İnceözdür'dür. Sn. Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmalarını 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.

1.8.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

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.

1.9 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009615> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009617> bağlantılarından ulaşılabilir.

1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını 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 dağıtımını 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 kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr 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.

1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır. İnsan Kaynakları Personelimiz tarafından düzenli yapılan piyasa araştırması sonuçları bu politikanın yürütülmesinde dikkate alınmaktadır.

Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır.

Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI

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

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

2021 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Vakıf ve Derneklere Bağışlar: 651.000-TL

1.13 ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır.

Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

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 Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.

- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

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

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.

1.14 YATIRIM STRATEJİSİ

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

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol

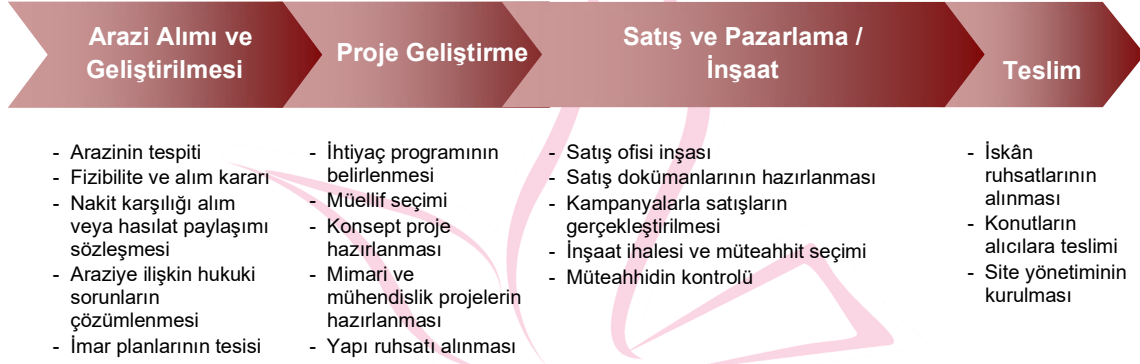
oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan aralarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

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

Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

1.15 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



1.15.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek arsarlar 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 arsarlarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsarlarda 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 arsarların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşabilmektedir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsarlar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

1.15.2 PROJE GELİŞTİRME

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 inşaat ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

1.15.3 SATIŞ 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 ve sonrasında aylık taksitler ve ara ödemelerle satış bedeli tahsil edilmektedir. Projelerimiz, büyüklüğe bağlı olarak etaplar halinde inşa edilmekte ve satılmaktadır. Projelerin etaplara bölünmesi ile her bir dönemde piyasanın kaldırabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşası süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

1.15.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Lotus	07.01.2022	38.750.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	07.01.2022	322.541.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	07.01.2022	16.984.000
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	07.01.2022	9.218.900
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	07.01.2022	10.134.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	07.01.2022	23.516.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	07.01.2022	13.349.390
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	07.01.2022	76.790.530
AQUA CITY 2010	İstanbul	Reel	07.01.2022	17.047.250
I-TOWER	İstanbul	Reel	07.01.2022	88.867.000
GÖKORMAN	İstanbul	Reel	07.01.2022	73.739.400

ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	07.01.2022	12.474.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	07.01.2022	731.165.000
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Lotus	07.01.2022	4.760.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	07.01.2022	399.290.000
İNCEK GREEN	Ankara	Lotus	07.01.2022	5.200.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	07.01.2022	128.340.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	07.01.2022	4.259.890.000
GÜNEY PARK ARSALAR	Ankara	Lotus	07.01.2022	1.864.515.000
BOMONTİ QUENN PARK	İstanbul	Lotus	07.01.2022	34.720.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	07.01.2022	271.095.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	07.01.2022	14.120.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	07.01.2022	25.235.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Lotus	07.01.2022	346.480.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	07.01.2022	1.142.060.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	07.01.2022	84.240.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	07.01.2022	49.185.000
BOMONTİ ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	22.040.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Lotus	07.01.2022	6.040.000
FİNANSŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	882.080.000
FİNANSŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	07.01.2022	748.675.000
FİNANSŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Lotus	07.01.2022	1.393.245.000
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	07.01.2022	691.465.000
BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	4.930.000
LİVA	İstanbul	Lotus	07.01.2022	12.975.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	64.665.000
RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	07.01.2022	1.835.000
FİNANSŞEHİR 2434 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	07.01.2022	55.600.000
OTTOMARE	İstanbul	Reel	07.01.2022	24.699.000

ÇANKAYA İNCEK LİFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1563

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Life ve İncek Blue Projelerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 38.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110020

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 37 Ada 76 Parsel’de yer alan arazinin 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 322.541.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CİTY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211021

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Bosphorus City Projesi’nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.984.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211022

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Ege yakası Projesi’nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 9.218.900-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAH. 3 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110023

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi’nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.134.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 –SNP-211024

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstanbul Sarayları Projesi’nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.516.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211025

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Ege Boyu Projesi'nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.349.390-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110026

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi'nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 76.790.530-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AQUA CİTY 2010 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110027

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Aquacity2010 Projesi'nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 17.047.250-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110028

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi I-tower Projesi'nde yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 88.867.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110029

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel'de yer alan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 73.739.400-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110030

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel’de bulunan taşınmazların 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.474.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1566

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi’nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 731.165.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1558

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Sancaktepe EA 14. Blok 3 Nolu dairenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.760.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1569

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 399.360.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1562

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Green Projesi’nde yer alan (2 Adet bağımsız Bölüm) taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 5.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1570

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 128.340.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1571

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Portoran Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.259.890.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜNEYPARK ARSALAR MÜHYE MAH. 10 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1600

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634,29635 ve 29900 Ada Üzerindeki Parseller üzerinde yer alan arsaların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.864.515.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTİ QUENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1564

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller üzerinde yer alan taşınmaz ve arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 34.720.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1607

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 ada 7 ve 8 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 29635 ada 7 ve 8 no.lu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 271.095.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ALACATLI MAH. 6 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1604

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi üzerinde yer alan 6 adet parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.120.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1608

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 1 adet taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 25.235.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1605

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada 2 parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 346.480.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1565

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29355 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Ege Vadisi Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.142.060.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, SINCAN (POLATLI) İLÇESİ, TEMELLİ/GAZİ MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1601

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Temelli/ Gazi Mahallesi 1 adet arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 84.240.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1559

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Bursa Modern Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 49.185.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL QUEEN BOMONTI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1564

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Şişli İlçesi Bomonti Projesi'nde yer alan taşınmazlar ve 3 adet arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 22.040.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1568

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi I Blok, 2 Nolu Daire kaynaklanan hakların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 6.040.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 12 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1597

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan Parsellerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 882.080.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1598

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2432 Ada 11 Parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 748.675.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1573

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.393.245.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1572

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finansşehir Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 691.465.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, KANLICA MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1596

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 2 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.930.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1567

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.975.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, PAŞAKÖY MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1606

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi'nde yer alan parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 64.665.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1632

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sarıyer İlçesinde bulunan Sosyal Tesise ait taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.835.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021-1599

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan 1 adet Parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 55.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-1805001

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel'de yer alan projenin 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 herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 24.699.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Makroekonomik Görünüm

Küresel iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında yaşanan toparlanmaya rağmen yakın dönemde açıklanan güven endeksleri, salgının etkisiyle gerilemeye başlamıştır. Aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında yeni varyantlar küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde büyüme görünümünü olumsuz etkilemekte ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden olmaktadır. Büyüme tahminleri Almanya ve ABD başta olmak üzere, en çok ihracat yaptığımız ülkelere bir kısmı için aşağı yönlü güncellenirken, İtalya ve Rusya gibi önemli ticaret ortaklarında yukarı yönlü güncellenmiştir. Küresel PMI endeksleri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilerken, gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Bu gelişmeler, Türkiye'nin dış talep görünümünün olumlu seyrini koruduğunu göstermektedir. İşgücü piyasasına baktığımızda ise gelişmiş ülkelerin birçoğunda istihdamın seviyesi halen salgın öncesi düzeyinin altında seyretmektedir.

Emtia fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre ortalama olarak artmakla birlikte, enerji ve enerji dışı fiyatların farklılaşması devam etmektedir. Ham petrol ve doğal gaz fiyatlarının artmasıyla enerji fiyatları son dönemde hızlanmıştır. Diğer taraftan enerji dışı emtia fiyatları ürün bazındaki farklılaşmaların etkisiyle yataya yakın bir seyir izlemektedir.

Küresel talepteki toparlanma, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve taşımacılık maliyetlerindeki artış uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının yükselmesine yol açmaktadır. Başlıca tarımsal emtia ihracatçısı ülkelerde yaşanan iklim koşullarının küresel gıda fiyatları üzerinde olumsuz yansımalarını görmektedir. Küresel enflasyondaki yükselişin enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkileri merkez bankaları tarafından yakından takip edilmektedir.

Gelişmiş ülke merkez bankaları enflasyondaki yükselişin talep kompozisyonundaki normalleşme, arz kısıtlarının hafiflemesi ve baz etkilerinin devreden çıkmasıyla birlikte büyük ölçüde geçici nitelikte olacağını ancak enflasyondaki düşüşün zamanlamasına dair belirsizliğin olduğunu değerlendirmektedirler. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları destekleyici parasal duruşlarını sürdürmekte ve varlık alım programlarına devam etmektedirler. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerçekleştirmeleri gerekse enflasyon beklentileri hedefin üzerinde seyretmektedir. Bununla birlikte, beklentiler, enflasyonun 2022 yıl sonunda hedeflere yaklaşacağı yönündedir.

Küresel piyasalardaki bu gelişmelerin bir yansıması olarak gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımlarının dalgalı bir seyir izlediğini görmekteyiz. Çin hariç tutulduğunda son dönemde gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışları görülmüştür. Salgının seyri ve gelişmiş ülkelerde para politikasının ne zaman ve ne hızla normalleşeceğine ilişkin öngörüler, önümüzdeki dönemde de gelişmekte olan ülkelerin portföy hareketleri ve finansal piyasaları üzerinde etkili olmayı sürdürecektir.

Küresel enflasyon gelişmeleri ve enerji fiyatlarındaki yükselişlerin de etkisiyle mevcut Rapor döneminde küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlemiştir. Türkiye'nin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler grubunda risk primi ve ima edilen döviz kuru oynaklıkları yükselirken, dolar endeksindeki güçlenmenin de etkisiyle döviz kurlarında değer kaybı yaşanmıştır.

2021 yılı ikinci çeyreğinde milli gelir çeyreklik bazda yüzde 0,9, yıllık bazda ise yüzde 21,7 oranında arttı. İktisadi faaliyet, bu dönemde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkışıklıkla birlikte bir miktar ivme kaybetse de uzun dönem eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmiştir. İkinci çeyrekte dönemlik büyümeye hem iç talep hem de net ihracat katkı vermiştir. İç talebin katkısında özel tüketim öne çıkarken, kamu harcamaları ve yatırımlar ılımlı seyretmiştir. Net ihracatın büyümeye verdiği katkıda ise gerek güçlü seyreden ihracat gerekse altın ithalatındaki yavaşlamayla gerileyen ithalat rol oynamıştır.

Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin yılın üçüncü çeyreğinde dış talebin de etkisiyle güçlü seyrettiğini göstermektedir. Sanayi üretimi, Temmuz-Ağustos aylarında yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Ciro endeksleri, yurt dışı talebin üçüncü çeyrekte, özellikle ara malı ve sermaye malı sektörlerinde sanayi üretimini desteklemeye devam ettiğine işaret etmektedir.

Aşılamanın hızlanması, küresel ekonomideki toparlanma sürecini desteklemektedir. Türkiye'de ve tüm dünyada aşılama oranlarının artmasıyla birlikte salgın tedbirlerinin kademeli olarak kaldırılması, dış talebin iktisadi faaliyete katkısını artıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan, virüsün yeni varyantlarının ortaya çıkmasının da etkisiyle vaka sayılarında gözlenen artış, salgının seyrine ilişkin belirsizliklerin devam etmesine neden olmaktadır.

Aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen başta turizm olmak üzere hizmetler sektörünün canlanmasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımıştır. Perakende satış hacim endeksi, açılmanın etkisiyle kuvvetli bir artış kaydetmiştir. Haziran ayından bu yana aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi, turizm faaliyetindeki ve ilgili hizmet kalemlerindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesinde rol oynamıştır. Dayanıklı tüketim malları talebi yavaşlarken, dayanıksız tüketim mallarında bir toparlanma gözlenmiştir. Talepteki bu dengelenme, cari işlemler dengesi, enflasyon ve istihdam üzerindeki olumlu etkilerinden dolayı önem arz etmektedir.

Anket verileri, firmaların gelecek için yatırım harcamalarını artırmayı planladığına işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri üçüncü çeyrekte 2011 yılı üçüncü çeyreğinden bu yana en yüksek değerini almıştır. Ekim ayında da yatırım eğilimindeki artış sürmüştür. Bu artışı farklı ölçekteki firmalar

genelinde görmekteyiz. Sektörel açıdan değerlendirdiğimizde de ara malları ve yatırımlarda daha güçlü olmak üzere ana sektörler geneline yayılan bir yatırım eğilimi görüyoruz.

Yatırımlar ve krediler ilişkisine değinildiğinde, üçüncü çeyrekte firmaların sabit yatırıma yönelik kredi talebinin de yükseldiğini gözlemlenmektedir. PPK kararlarında parasal duruştaki sıklığın ticari kredilerde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmaya başladığı görülmüştür. Ticari kredi faiz oranlarındaki düşüşün de etkisiyle önümüzdeki dönemde krediler sabit sermaye yatırımlarını daha da fazla destekleyecektir.

İstihdama ilişkin yüksek frekanslı veriler, açılmanın etkisiyle işgücü piyasasında da toparlanmaya işaret etmektedir. Hizmetler sektörü istihdamı, salgına dair kısıtlamaların da etkisiyle daha yavaş bir toparlanma sergilemiştir. Ancak son dönemde burada güçlü bir istihdam artışı ile salgın dönemi kayıplarının tamamen telafi edildiği görülmüştür. Ayrıca güçlü giden ihracatın da katkısıyla, sanayi sektörü istihdamının diğer alt kalemlere göre daha da olumlu seyrettiği dikkat çekmektedir.

Sonuç olarak, tarım dışı istihdamın öncelikle sanayi sektörünün katkısı ile toparlanmaya başladığını, hizmet sektöründen gelen sınırlı katkıya rağmen 2021 yılı ilk çeyreğinde salgın öncesi düzeylere ulaştığını görüyoruz. Son olarak hizmet sektöründeki açılma ve turizmin katkısı ile beraber işgücü piyasasının salgın dönemi etkilerini büyük ölçüde atlattığını söyleyebiliriz.

İhracat, küresel talepteki hızlı toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak üçüncü çeyrekte güçlü seyrini sürdürmüştür. Parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri, ithalat artışını sınırlamıştır. Böylece, uluslararası emtia fiyatlarındaki yüksek artış ve iktisadi faaliyetin güçlü seyrine rağmen, ithalat üçüncü çeyrekte bir önceki çeyreğe göre daha ılımlı bir artış eğilimi izlemiştir.

Türkiye, ihracatta gösterdiği güçlü performans sayesinde en büyük pazarımız olan Avrupa ile dış ticaretinde fazla verir konuma gelmiştir. Asya bölgesi ile yapılan ticarete ise açık vermeye devam etmektedir.

Üçüncü çeyrekte uluslararası emtia fiyatlarındaki yükselişe bağlı olarak ithalat fiyatlarındaki artış eğilimi sürerken, ihracat fiyatlarındaki artış görece daha zayıf seyretmiştir. Bu durum, dış ticarete miktar bazında gerçekleşen dengelenmenin cari işlemler dengesine yansımaları sınırlamıştır. Diğer taraftan, hizmet gelirlerinde ise aşılamanın hızlanması ve kısıtlamaların kaldırılmasıyla birlikte toparlanma güç kazanmıştır. Önümüzdeki dönemde olumlu dış talep koşullarına bağlı olarak ihracattaki güçlü artış eğiliminin desteğiyle yılın geri kalanında yıllıklandırılmış cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürmesini öngörülmektedir. Cari işlemler dengesindeki bu eğilimin güçlenerek devam etmesi, önümüzdeki dönemde dış finansman ihtiyacını azaltarak ülke risk primini olumlu etkileyecek bir unsur olacaktır.

Ödemeler dengesindeki gelişmelerin TCMB'nin uluslararası rezervleri üzerinde olumlu yansımaları görülmektedir. Son dönemde rezervlerde istikrarlı bir artış eğilimi gözlenmektedir. Bu dönemde özellikle reeskont kredi geri dönüşleri, zorunlu karşılık adımları ve cevherden altın alımları TCMB rezervlerini yukarı yönlü etkileyen faktörler olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca diğer merkez bankalarıyla yapılan swap işlemleri ve SDR tahsisatı gibi gelişmeler de rezervleri yukarı yönlü etkileyen diğer faktörler olmuştur. 15 Ekim 2021 tarihi itibarıyla rezerv rakamı yaklaşık 126 milyar ABD doları seviyesine yükselmiştir. Önümüzdeki dönemde de TCMB olarak para politikasının aktarım mekanizmasını kuvvetlendirmek amacıyla rezerv birikiminin devam etmesi amaçlanmaktadır. Bu doğrultuda reeskont kredileri temel rezerv biriktirme aracı olarak ön plana çıkmaktadır. Ayrıca, son dönemde reeskont kredi mekanizmasının etkinliğini artırmaya yönelik çeşitli adımlar da atılmaktadır.

Finansal koşullara geçecek olursak, güçlü parasal sıkılaştırmanın krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkileri devam etmektedir. Yıllık kredi büyümesi yüzde 8,7 seviyesine gerilerken reel olarak kayda değer bir düşüşe işaret etmektedir. Ancak, kredi büyüme kompozisyonuna yakından baktığımızda üçüncü çeyrek itibarıyla parasal duruşun sıklığının ticari kredilerde öngörülenin ötesinde daraltıcı etki yapmaya başladığı görülmektedir. Ticari krediler kur etkisinden arındırılmış olarak yüzde 6,7'lik büyüme ile geçmiş yıllar ortalamasının oldukça altında seyretmektedir. Bunun yanında, ihtiyaç kredileri ve kredi kartı harcamaları üzerinde, Eylül ayında alınan yeni kararlarla güçlendirilen makro ihtiyati politika çerçevesinin olumlu

etkileri gözlenmeye başlamıştır. Yüksek frekanslı kredi verileri, söz konusu tedbirlerin de etkisiyle ihtiyaç kredisi artış hızının yavaşladığına, vade kompozisyonunun ise bir miktar kısıldığına işaret etmektedir. Yatırım iştahı yüksek firmaların finansmanının desteklenmesi için ticari kredilerdeki gelişmeleri önemsenmektedir. Bireysel kredilerin daha ılımlı ve dengeli bir büyüme sergilemesinin, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önemli olduğunu bir kez daha vurgulanmıştır.

Tüketici enflasyonu, yılın üçüncü çeyreğinde, gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılmaya bağlı gelişmelerin etkisiyle yükselmiştir. Bu dönemde, tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporunda sunulan tahmin aralığının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. C çekirdek göstergesinde ise enflasyon yüzde 16,98 olarak gerçekleşmiştir.

B endeksinin yıllık enflasyonu, yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre artarken, C endeksinin yıllık enflasyonu aynı dönemde bir miktar azalmıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde enflasyon eğiliminde kapanma ve açılma dönemlerinin de etkisiyle dalgalı bir seyir gözlenmiştir. Bu dönemde enflasyon eğilimi temel mal grubunda gerilerken, işlenmiş gıda ve yeniden açılmaya bağlı olarak hizmet grubunda yükselmiştir.

Gıda fiyatlarının enflasyon dinamikleri üzerindeki belirleyici etkisi tüm dünyada önemini korumuştur. Olumsuz hava koşulları, kuraklık, bazı ülkelerde gıda ihracatına yönelik özel kısıtlamalar ve stok artışı gıda fiyatlarında küresel bir yükselişe neden olmuştur. Bu çerçevede, diğer ülkelerin merkez bankaları ve politika yapıcıları da, gıda fiyatlarındaki gelişmeleri, çekirdek enflasyon gelişmelerini ve artan enflasyonun beklentiler üzerindeki etkisini dikkatle takip etmektedirler.

Gıda fiyatlarındaki bu eğilimi Türkiye'de de gözlemlemekteyiz. Temmuz ve Ağustos aylarında gıda fiyatları enflasyonu gerek tarihsel ortalamalardan gerekse gıda dışı enflasyondan belirgin olarak yüksek seyretmiştir. Eylül ayında işlenmemiş gıda enflasyonu son iki aydır gözlenen yüksek artışlar sonrası bir miktar düzeltme kaydetmiştir, işlenmiş gıda enflasyonu ise tarihsel ortalamalarda gerçekleşmiştir. Yıllık gıda enflasyonu Eylül ayında taze meyve sebze fiyatlarının etkisiyle sınırlı bir oranda gerilemesine karşın yüksek seviyesini korumuştur. Tüketim sepeti içerisinde gıdanın göreceli ağırlığının fazla olması ve gıda enflasyonundaki mevcut yüksek seviyeler nedeniyle, ülkemizde gıdanın tüketici enflasyonuna katkısı pek çok ülkeye kıyasla daha fazla olmuştur.

Merkez Bankası bünyesinde takip edilen çıktı açığı göstergeleri yılın üçüncü çeyreğinde normalleşme adımlarını takiben toplam talebin güçlendiğine işaret etmektedir. İkinci çeyrekte uygulanan salgın tedbirlerinin ardından, hızlanan aşılama paralel olarak kısıtlamalar kaldırılmış ve ertelenmiş olan harcamaların gerçekleşmesiyle iç talep canlanmıştır. Bu dönemde ihracattaki olumlu seyir sürmüştür. Aşılama oranlarının artması, bazı ülkelerin Türkiye'ye yönelik seyahat kısıtlamalarını gevşetmesini de beraberinde getirmiştir. Böylece, toplam talep koşulları her iki kaynaktan da destek alırken, para politikasındaki sıkı duruşa bağlı olarak kredi büyümesi yavaşlamaya devam etmiştir. Açılmanın da etkisiyle üçüncü çeyrekteki canlanmayı takiben yılın son çeyreğinde talep koşullarının daha ılımlı bir seyir izleyeceği öngörülmektedir.

Uluslararası emtia fiyatları üretici ve tüketici fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. Emtia fiyat gelişmeleri incelendiğinde ilk dikkat çeken nokta üçüncü çeyrekte tarım ürünlerindeki artışın durması olmuştur. Diğer yandan, bazı temel tarımsal ürünlerde fiyat artışları bu dönemde de sürerken Ekim ayı ile birlikte genele yayılan artışlar görülmüştür. Endüstriyel metallerde fiyat artışları devam ederken, küresel talepteki toparlanmayla birlikte arz-talep uyumsuzluğu nedeniyle enerji alt grubu son dönemde olumsuz ayrılmaktadır. Salgının başlarında tarihsel olarak oldukça düşük seviyelere inen petrol fiyatları 2021 yılında hızlı bir şekilde yükselmiştir. Petrol fiyatlarında son dönemdeki fiyat artışında arz sıkıntılarının daha belirleyici rol oynadığı görülmüştür.

Emtia fiyatlarındaki artışın yanı sıra tedarik zincirindeki aksaklıklar da üretici fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Bu dönemde taşıma maliyetlerinde yüksek artışlar görülmüş ve tedarikçilerin teslimat süreleri uzamıştır. Bu da fiyatlar üzerinde arz kısıtları kaynaklı yukarı yönlü bir baskı oluşturmuştur. Türkiye PMI verileri kapsamında yayımlanan tedarikçi teslim sürelerine baktığımızda, Eylül ayında, halen 50 eşik değerinin altında olmakla birlikte, bir miktar iyileşme görülmüştür. Bu durum, tedarik kaynaklı sorunların azalmakla birlikte önemini koruduğuna işaret etmektedir.

Enflasyon beklentilerinin seyrine baktığımızda, hem piyasa katılımcıları anketi hem de piyasa bazlı göstergeler enflasyon beklentilerinde son dönemde bir miktar artışa işaret etmektedir.

MB tarafından, enflasyon görünümü, salgının seyri ile salgın dönemine özgü koşulların arz zincirleri üzerindeki etkileri, iktisadi faaliyetin ve talep kompozisyonunun durumu ve finansal koşullar birlikte dikkate alındığında para politikasında güncelleme ihtiyacı olduğu değerlendirilmiş, bu çerçevede Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 300 baz puan indirimine gidilmiştir. Para politikası duruşunu belirlerken, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizler değerlendirilmiştir. Geçtiğimiz üç aylık dönemde Merkez Bankası fonlaması sade bir operasyonel çerçevede, açık piyasa işlemleri ve kur takası işlemleri kanalıyla yapılmıştır. Para piyasasındaki gecelik faizler Merkez Bankası politika faizi etrafında oluşmaya devam etmektedir.

Orta Vadeli Tahminler

Orta vadeli tahminler üretilirken, başlangıç noktası olarak şimdiye kadar özetlenen iktisadi görünümü esas alınmıştır. İthalat fiyatları, gıda fiyatları, küresel büyüme ve maliye politikası gibi dışsal unsurlar için varsayımlar gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir.

Ham petrol fiyatları, geçtiğimiz dönemde Temmuz Enflasyon Raporu tahminlerine büyük ölçüde uyumlu olarak gerçekleşmiştir. Ancak, arz-talep uyumsuzluğuna bağlı olarak Eylül ayında başlayıp Ekim ayında da devam eden fiyat artışları, ham petrol fiyatlarının önümüzdeki dönemde Temmuz ayı tahminlerinin üzerinde kalacağına işaret etmektedir. Bu nedenle, ham petrol fiyatı varsayımları yukarı yönlü güncellenmiştir. Bilindiği üzere, ham petrol fiyatlarına dair varsayımlar uluslararası piyasalarda oluşan vadeli fiyat eğrilerinin ortalamasını alarak oluşturulmuştur. Buna göre, petrol fiyatı varsayımı 2021 yılı için ortalama 70,8 ABD dolarına, 2022 yılı için ise 77,5 ABD dolarına yükseltilmiştir. Petrol fiyatlarındaki artışın yanı sıra doğal gaz fiyatlarının da son dönemde hızlı bir şekilde artmasına bağlı olarak uluslararası emtia fiyatları enerji fiyatlarının katkısıyla yükselmiştir. Bu doğrultuda, ithalat fiyatlarının genel seviyesine ilişkin varsayımlar da enerji fiyatları kaynaklı olarak Temmuz Enflasyon Raporu varsayımlarının üzerinde kalmıştır. Uluslararası piyasalarda oluşan vadeli fiyat eğrisi önümüzdeki dönemde ithalat fiyatlarının bir süre daha yükseldikten sonra düşüşe geçeceğine işaret etmektedir.

MB gıda enflasyonu varsayımları uluslararası fiyatlarda gözlenen artışlar ve tarımsal kuraklık gelişmelerini dikkate alarak 2021 ve 2022 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde delta varyantı kaynaklı belirsizliklerin artmasına rağmen, dış talep görünümüne ilişkin varsayımlarda, geçtiğimiz Rapor dönemine göre bir güncelleme olmamıştır.

Maliye politikası ve finansal politikaların, para politikası ile eşgüdüm içerisinde, enflasyonda öngörülen düşüş patikasıyla uyumlu bir makro çerçevede belirleneceği bir orta vadeli görünümü esas alınmıştır.

Temel varsayımların ve kısa vadeli öngörülerin doğrultusunda, para politikası duruşunun, geçici etkilerin ortadan kalkmasıyla enflasyonun yeniden düşüş eğilimine dönmesini sağlayacak sıkılıkta oluşturulmaya devam edileceği bir görünüm altında enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2021 yıl sonunda yüzde 18,4 olarak gerçekleşeceği, 2022 yıl sonunda yüzde 11,8'e ve 2023 yıl sonunda ise yüzde 7,0 seviyesine geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağını tahmin edilmektedir.

Böylece, 2021 yıl sonu enflasyon tahminini 4,3 puanlık güncellemeyle yüzde 14,1'den yüzde 18,4'e yükseltilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre gıda fiyatları ve Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları varsayımlarındaki güncellemeler, enflasyon tahminini sırasıyla 2,1 puan ve 1,5 puan artırmıştır. Yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ise, büyük ölçüde alkol-tütün kaynaklı olarak tahmini 0,3 puan yükseltmiştir. Ayrıca, çıktı açığındaki güncelleme de tahmini 0,4 puan yukarı çekmiştir.

2022 yıl sonu enflasyon tahminini de yüzde 7,8'den yüzde 11,8'e yükseltilmiştir. Başlangıç koşullarındaki güncellenen enflasyonun ana eğilimine etkileri, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 2,2 puan artırmıştır. Diğer yandan, gıda enflasyonu varsayımındaki güncelleme tahmini 1,0 puan artırırken, çıktı açığındaki değişiklik ise 0,8 puan yükseltici yönde katkıda bulunmuştur.

Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılmaya bağlı gelişmeler etkili olmuştur. Yeniden açılmaya bağlı olarak bilhassa yaz aylarında lokanta-otel gibi bazı sektörlerde talep yönlü etkiler gözlemlenmiştir. Ayrıca, salgın döneminde bazı sektörlerde ülkemize olan ek taleple ihracatımızda güçlü artış eğilimi kaydedilmiştir. Hâlihazırda tedarik sürecine yönelik veriler küresel ölçekte arz yönlü unsurların etkisini koruduğuna işaret etmektedir. Özellikle ilk dönemde küresel talepte kaydedilen ani yükselişe, arz koşulları karşılık vermekte zorlanmıştır. Bu gelişmelerin de yansımaları uluslararası emtia fiyatlarında ve navlun ücretlerinde kayda değer artışlar izlenmiştir. Salgın koşulları da bu görünümü ağırlaştırmıştır. Bu tür kısıtların önümüzdeki dönemde kademeli olarak hafiflemesi beklenmektedir.

Para politikasının etkileyebildiği talep unsurlarını, çekirdek enflasyon gelişmelerini ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirerek para politikası duruşunda bir güncelleme yapılmıştır. Bununla birlikte, arz yönlü arzı unsurlardan kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yıl sonuna kadar sınırlı bir alan kaldığı değerlendirilmektedir.

Teknolojinin gelişimi ve hızlı sanayileşmenin yol açtığı küresel ısınma sorunu iklim değişikliklerini de beraberinde getirmiştir. Küresel iklim değişiklikleri iktisadi faaliyeti etkileyerek, başta gıda fiyatları olmak üzere genel fiyat düzeyinde ve dolayısıyla enflasyonda dalgalanmaya neden olabilmektedir. Ayrıca, küresel iklim değişiklikleri yarattığı farklı finansal riskler aracılığıyla finansal sistemi de olumsuz etkileyebilmektedir. Nitekim küresel iklim değişikliği, fiyat istikrarı ve finansal istikrara dair yarattığı riskler nedeniyle pek çok merkez bankası ve uluslararası finansal kuruluş tarafından yakından izlenmektedir.

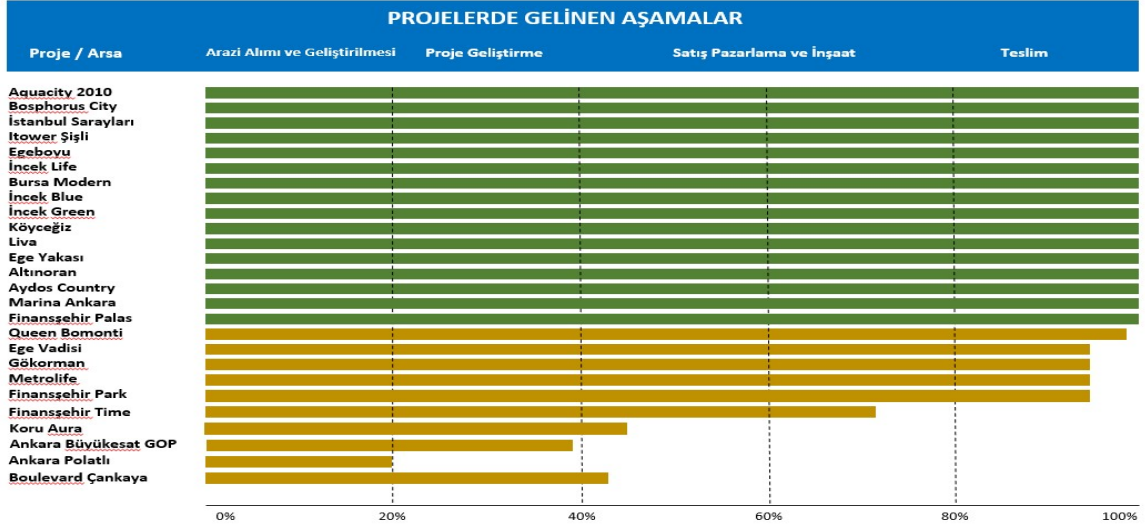
Bu kapsamda, son dönemde ülkemizde de yurt içi bankalar ve reel sektör tarafından da sürdürülebilirlik temalı sendikasyon kredi temini ve eurobond kıymet ihraçlarının gerçekleştirildiğini gözlemlenmektedir. Yurt içi bankalar ve reel sektörün fonlama yapısı içerisinde sürdürülebilir temalı kaynakların payının artmasının ve bu şekilde çevre dostu ve sosyal temalı yatırımların gerçekleştirilmesinin önemli olduğu değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası olarak para politikasının ana hedeflerinde bir değişikliğe yol açmadan, küresel iklim değişikliğinin yarattığı finansal riskleri azaltmak amacıyla sürdürülebilir finans uygulamalarını uzun vadeli bir politika olarak desteklediği görülmektedir. Bu doğrultuda söz konusu fonlama kaynaklarına dair teşvik edici zorunlu karşılık uygulamaları, sürdürülebilir temalı kıymetlerin TCMB likidite yönetimi çerçevesinde teminat olarak kabul edilmesi gibi çeşitli adımlara dair çalışmalar sürdürülmektedir.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2021 yılında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2021 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2021 yılı itibarıyla 873 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2021 – 31.12.2021 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

PROJE ADI	TESLİM ADEDİ
Bosphoruscity 1-Etap Projesi	5
Bosphoruscity 2 1-Etap Projesi	1
Bosphoruscity 2 2-Etap Projesi	4
Bosphoruscity 3 2-Etap Projesi	1
Bosphoruscity 5 2-Etap Projesi	3
İstanbul Sarayları 2 2-Etap Projesi	1
İstanbul Sarayları 3 1-Etap Projesi	2
Bursa Modern 12 Parsel Projesi	3
Bursa Modern 13 Parsel Projesi	2
Egebovu Projesi	2
Egeyakası Projesi	1
I-Tower Projesi	1
Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark	15
Sancaktepe Aydos Projesi	7
Quenn Central Park Bomonti Projesi	16
Çankaya Ege Vadisi Projesi	59
Gökorman Ümraniye Projesi	194
Metrolife Projesi	380
Ottomare Projesi	3
Liva 1.Etap Projesi	1
Liva 2.Etap Projesi	3
Altınoran P2 Parsel Projesi	86
Marina Towers P4 Parsel Projesi	18
Finansşehir Palace Prj. (2436 A)	19
Finansşehir Park Prj.2435 A 17	46
Toplam Adet	873

4.2 PROJELER

Aquacity 2010 (Ümraniye - İstanbul) projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu proje 1.118 üniteden oluşmaktadır.

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

Lagün (Sancaktepe - İstanbul) projemizin inşaatı 2010 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları gerçekleştirilmiştir. 182.786 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu proje 517 üniteden oluşmaktadır.

Bosphorus City (Küçükçekmece - İstanbul) projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde toplam ünite adedi 2796'dır.

İstanbul Sarayları (Küçükçekmece - İstanbul) projemiz 124.201 m2 arsa alanı üzerine kuruludur ve 1.206 üniteden oluşmaktadır.

Egeboyu (Sancaktepe - İstanbul) Toplam 40.548 m2 arsa alanında ve 672 üniteden oluşan projemizde teslimler 2014 yılının ikinci çeyreğinde başlamıştır.

İncek Life (Çankaya - Ankara) Şirketimizin Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın ön satışlarına Nisan 2012'de başlamıştır. Projede teslimler ise 2014 yılının 3. Çeyreğinde başlamıştır. Toplam 548 adet üniteden oluşmaktadır.

Ege Yakası (Halkalı - İstanbul) Toplam 41.884 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilmiş olan projemizin lansmanı 2014 Nisan ayında yapılmıştır. Proje 554 üniteden oluşmaktadır.

İncek Blue (Çankaya - Ankara) projesi, İncek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. Projede teslimatlar yapılmıştır.

İncek Green (Çankaya - Ankara) projesi, İncek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 140 üniteden oluşan projede teslimatlar yapılmıştır.

Aydos Country (Sancaktepe - İstanbul) projesi için 2014 yılı 3.çeyrek sonu itibarı ile ön satışlara başlamıştır. 900 üniteden oluşan projede teslimatlar 2017 yılı ikinci çeyreğinde başlamıştır.

Queen Central Park Bomonti (Şişli - İstanbul) projesi, kendine ait 10 bin metrekairelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin inşaat süreci tamamlanmış olup, satış süreci devam etmektedir. Projede teslimatlar 2019 yılı üçüncü çeyreğinde başlamıştır.

Ege Vadisi (Çankaya - Ankara) projesinin 2016 Nisan ayında lansmanı gerçekleştirilmiştir. Projenin inşaat ve satış süreci devam etmektedir.

Finans Şehir (Ümraniye - İstanbul) projemiz Anadolu Yakası'nda kurulan Uluslararası İstanbul Finans Merkezi'nin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların öncelikli tercihi olacak. Sinpaş Finans Şehir, tüm detayları keyifle ve titizlikle çalışılmış yatay mimarisiyle hem yatırım hem de oturma değeriyle büyük ilgi görüyor.

Gökorman (Ümraniye - İstanbul) her mevsim renk değiştiren özgün ve doğal mimarisiyle ve evinizden dokunacağınız ağaçlarıyla yepyeni bir yaşam deneyimi sunuyor. Sinpaş GYO'nun yeni projesi "Gökorman", Şile yolu üzerinde, Çekmeköy Ormanı'nın yanı başında yükseliyor.

Metrolife (Sancaktepe - İstanbul) Sancaktepe'de yüksek yatırım ve kazanç değeriyle bölgenin en önemli ulaşım aksının tam kalbinde yer alıyor.

Altınoran (Çankaya - Ankara) Ankara'nın gözde semti Çankaya Oran'da inşa edilen Türkiye'nin temalı en büyük yaşam projesi Sinpaş Altınoran'ın beş etabında yaşam başladı.

Marina Ankara (Çankaya - Ankara) Bugüne kadar alışılmadık projelerden çok farklı olan Marina Ankara, yaklaşık 15.000 m²'lik kesintisiz gölet çevresinde tasarlanan yaşam alanları ile Çankaya'da bambaşka bir hayatın kapılarını açıyor. Eymir gölü manzarası, Marinası, bisiklet ve yürüyüş parkurları, yemyeşil doğası ve rengarenk yaşamıyla Ankara'ya yepyeni bir heyecan katacak

Aqua City 2010



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 1.119 Konut – 14 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 56.209 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 124.744 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2012

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 ilâ 288 m2 arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ancak 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 biridir.

www.aquacity2010.com.tr

Bursa Modern



Proje Tipi : Konut

Toplam Arsa Alanı : 232.000 m²

Toplam Ünite Sayısı : 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite

Toplam Satılabilir Alan : 214.150 m²

Konum : Demirtaş- Osmangazi -BURSA

Teslim Tarihi : 2010

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor.

Bursa Modern'in Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje

www.sinpasbursamodern.com

Lagün



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

Phuket Laguna'dan ilham alarak İstanbul Sancaktepe'de hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks 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.

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

www.sinpaslagun.com

Bosphorus City



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

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

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

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m² arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleleri, 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.

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

İstanbul Sarayları



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 1.206 Konut – 15 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 124.201 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 173.211 m ²
Konum	: İstanbul- Küçükçekmece
Teslim Tarihi	: 2013

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

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır.

Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümalar, gibi saraylar şehrine çağırın mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

www.istanbulsaraylari.com

Egeboyu



Proje Tipi : Konut

Toplam Ünite Sayısı : 672 + 31 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı : 40.548 m²

Toplam Satılabilir Alan : 75.430 m²

Konum : İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi : 2014

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

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

www.egeboyuu.com

İncek Life



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 548 Konut – 1 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 146.347 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 98.201 m ²
Konum	: Ankara-İncek
Teslim Tarihi	: 2014

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

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

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

İncek Life'in hemen yanında yer alan Bahçeşehir Eğitim Kurumları da 'eğitimde önce kalite' yaklaşımıyla öğrencileri, kaliteli bir yaşama yenilikçi, çözümleyici, bireysel yetenekleri geliştirici bir felsefeyle hazırlıyor.

www.inceklife.com

Ege Yakası



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

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

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

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

Atatürk Havalimanı'na 10 dakika uzaklıkta yer alan Ege Yakası, TEM Avrupa Otoyolu'na sadece 2 kilometre mesafede konumlanıyor.

www.egeyakasi.com.tr

İncek Blue



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

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

İncek Blue, Ankaralılar tarafından büyük beğeniyle karşılanan, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alınarak geliştirilen İncek Life projesinin yanı başında yer alıyor.

İncek Blue'da çok kullanışlı ve ferah kat planlarıyla tasarlanmış, 1+1 ve 2+1 daireler yer alıyor.

İncek Life'in doğal yaşam konseptinin bir parçası olan Zen Kulüp'te, kapalı yarı olimpik yüzme havuzu, güneşlenme ve dinlenme terasları, buhar odası, sauna, SPA ve wellness alanları ile fitness salonu yer alıyor.

www.inceklife.com

İncek Green



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

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

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

İncek Green'de en çok tercih edilen 2+1 ve 3+1 daire tipleri yer alıyor.

www.inceklife.com

Aydos Country



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

İstanbul'un en çok değer kazanan semti Sancaktepe'de, doğayla bütünleşen renkleri, etkileyici peyzajı ve geniş balkonlarıyla ormana komşu country tarzı bir yaşam...

Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocuklarınızın güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam sizi bekliyor.

1+1'den 4+1'e farklı yaşam seçenekleri sunan proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ile ön plana çıkıyor.

Bilfen Koleji'ne 50 metre yürüme mesafesinde bulunan Aydos Country, civardaki Küçük Prens, Bahçeşehir Koleji, Saint-Joseph, SEV ve Alman Liseliler Vakfı gibi köklü eğitim kurumlarına, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Viaport AVM'ye de oldukça yakın.

Sinpaş Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi

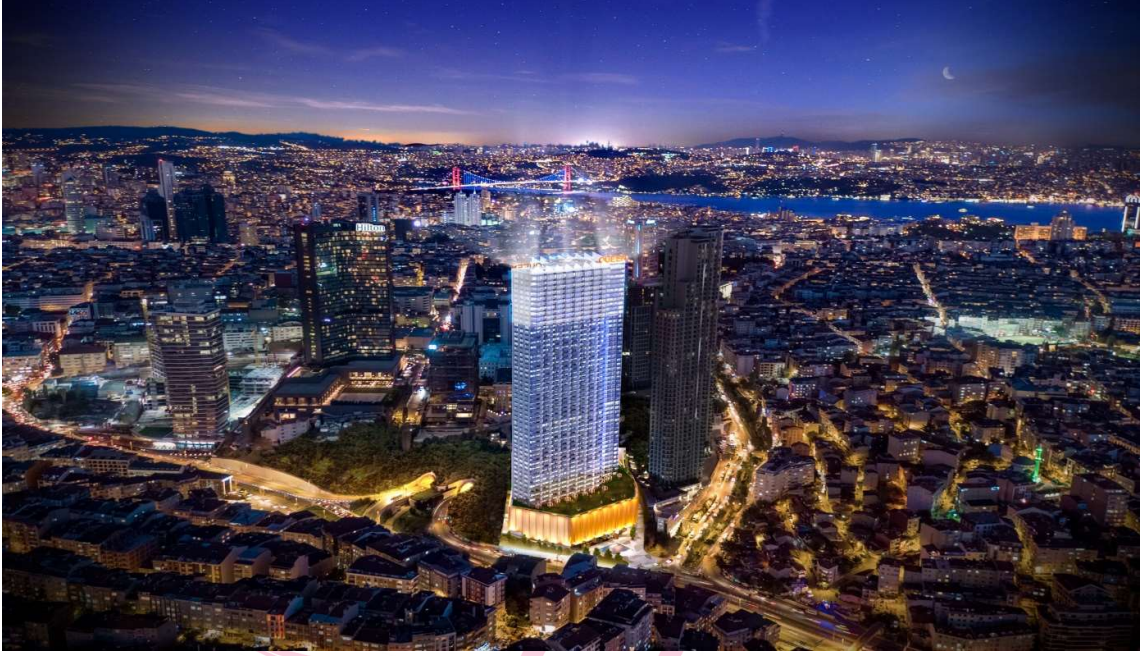
Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country

Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü

Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi

www.aydoscountry.com

Queen Bomonti



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

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de yükselen Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olmaya aday...

Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

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

Queen Central Park'ın Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

- European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Konut Geliştirme
 - European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Kule Mimarisi
 - European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi
 - Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Bomonti- En İyi Web Sitesi
- <http://queenbomonti.com/>

Ege Vadisi



Proje Tipi : Konut ve ticari

Toplam Ünite Sayısı : 899 Konut-30 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı : 26.905 m2

Toplam Satılabilir Alan : 117.502 m2

Konum : Ankara / Çankaya-Oran

Teslim Tarihi : Haziran 2019

Başkentin kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari üniteden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik, Dikmen Vadisi'nin yanbaşındaki Ege Vadisi'nde Ankaralılarla buluşacak.

Ankaralılar, Ege Vadisi ile Türkiye'de bir ilk olacak Dört Mevsim Plajı'nın kumsallı havuzunda 365 gün yüzme keyfi yaşayacak. Ayrıca bu özel plajın spa merkezinde ilk kez ailelere özel olarak sunulan aile spa hizmeti ile enerjilerini de tazeleyebilecek. Ege Vadisi, Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı ile de bir başka ilke imza atıyor. Alaçatı Çarşısı, Ankaralılara bir Ege kasabasında alışveriş yaparken hissettikleri samimi ve içten ortamı sunacak.

180 metre yükseklikte 360 derece açı ile Ankara manzarasına hakim Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcıların da favorisi olmaya hazırlanıyor.

Ege Vadisi'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards – Ege Vadisi – En İyi İç Dekorasyon

<http://egevadisi.com/>

Finansşehir Palas



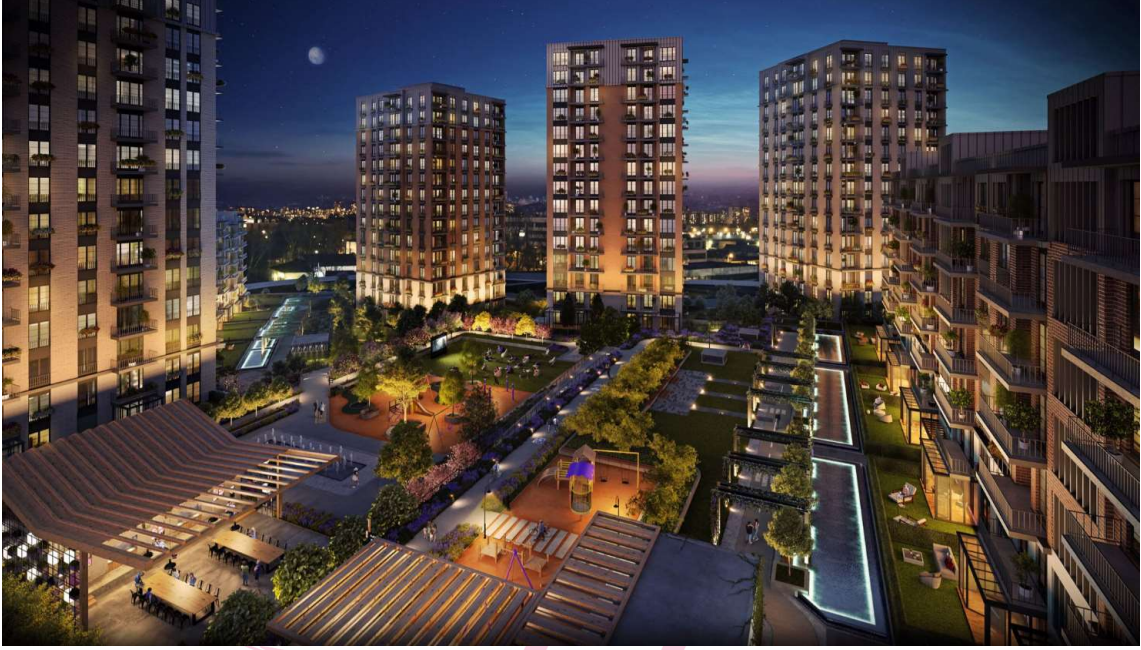
Proje Tipi	: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 404 Konut-16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.587 m2
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Kasım 2018

Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde yükselen Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan ve 2022'de tamamlanması hedeflenen bölgede, Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların öncelikli tercihi olacak. Finansşehir, tüm detayları keyifle ve titizlikle çalışılmış mimarisiyle hem yatırım hem de oturma değeriyle yoğun ilgi görüyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunuyor, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

www.sinpasfinassehir.com

Finansşehir Park



Proje Tipi	: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 438 Konut-6 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 17.058 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Haziran 2020

Finansşehir Park, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Finansşehir Park, konumundan özgün mimarisine, üstün konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen ticari ünitelerine kadar günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini eksiksiz öngörerek, kusursuz çözümlerle müşterisinin ihtiyaçlarını karşılıyor.

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

www.sinpasfinassehir.com

Finansşehir Time



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

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

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

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

www.sinpasfinassehir.com

Altınoran



Konut Sayısı : 2.647 Konut

Toplam Arsa Alanı : 148,666 m²

Konum : Çankaya / Ankara

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

www.sinpasaltinoran.com.tr

Marina Ankara



Konut Sayısı : 978 Konut

Toplam Arsa Alanı : 31.891 m²

Konum : Çankaya / Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Kışın kayak yapmak için en yakın bölge olan Elmadağ'a çıkmak, yelken keyfi içinse denizin olduğu bir şehre gitmek zorunda kalan Başkentliler, artık Sinpaş'ın en değerli semtlerden biri olan Oran'daki Marina Ankara projesi sayesinde sadece evlerinden çıkarak yakın bir mekanda kayak ve yelken keyfini yaşayabiliyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

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

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

www.marinaankara.com.tr

Gökorman İstanbul



Konut Sayısı : 430 Konut

Toplam Arsa Alanı : 11.262 m²

Konum : Ümraniye / İstanbul

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

Çekmeköy Ormanı manzaralı Gökorman, Türkiye’de ilk kez cepheye yansıyan özel mimarisiyle ormanın yeşilini, gökyüzünün mavisini yaşam alanına taşıyor ve özel geniş iç tasarımıyla tüm dairelere adeta villa da yaşar gibi müstakil yaşamın ferahlığını kazandırıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabileceğiniz, kışın bile bahar keyfi yaşayabileceğiniz “Şeffaf Odaları”, 4 mevsim renk değiştiren cephesi, zengin sosyal donatıları ve 1+0’dan 4+1’e farklı ev seçenekleriyle Gökorman’da konfor, doğa ve şehir iç içe!

Çamlıca’ya 10 dakika IKEA, Buyaka, Meydan AVM’lerine birkaç dakika mesafede, Şile yolu, Tem ve 3. Köprü yollarına kolayca ulaşılabilen değerli konumuyla ve panoramik orman manzarasıyla Gökorman hayatınıza değer katmak için yükseliyor.

www.sinpasgokorman.com

Metrolife



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

Sinpaş olarak Sancaktepe'de birçok değerli projeyi hayata geçirdik. Metrolife bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ve 11.000 m² çarşısı ile yaşam ve yatırım fırsatı sunuyor. Geniş meydanlı çarşısındaki mağazaları, restoranları ve kafeleriyle Metrolife yaşamınıza zenginlik katarken, muhteşem peyzajıyla da hayatınızı renklendirecek. Evlerin geniş balkonlarına, bahçeli evlerin teras ve verandalarına da bayılacaksınız.

Geniş teraslı ve bahçeli evleri, bisiklet parkuru, yürüyüş yolları, yemyeşil parkı, çarşısı ve meydanıyla Metrolife bambaşka! Metrolife'da hem doğayı hem de şehri bir arada yaşayacaksınız.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2021 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
Dönen varlıklar		3.711.852.202	2.538.504.777
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	520.978.077	71.094.363
Finansal Yatırımlar	8	560.000.000	-
Ticari Alacaklar	6	470.309.957	446.577.426
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		111.018.067	77.021.793
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		359.291.890	369.555.633
Diğer Alacaklar	7	8.130.291	23.248.951
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.363.771	20.482.431
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	2.766.520
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	1.297.035.835	1.481.749.415
Peşin Ödenmiş Giderler	17	804.462.365	415.722.085
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		736.528.577	384.389.178
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		67.933.788	31.332.907
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	190.793	7.715
Diğer Dönen Varlıklar	18	50.744.884	82.149.642
Ara Toplam		3.711.852.202	2.520.549.597
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	17.955.180
Duran Varlıklar		7.611.476.872	3.268.051.624
Ticari Alacaklar	6	121.482.370	92.364.415
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		2.272.648	9.534.035
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		119.209.722	82.830.380
Diğer Alacaklar	7	1.060.427	1.044.000
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.060.427	1.044.000
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	9	584.659.460	628.779.710
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.855.301	14.106.410
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	14.371.992	19.431.062
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	6.857.832.360	2.494.843.787
Maddi Duran Varlıklar	12	16.038.446	16.344.374
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	911.159	786.243
Peşin ödenmiş giderler (UV)	17	265.357	351.623
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		11.323.329.074	5.806.556.401

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.140.741.726	2.300.038.473
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	573.835.345	1.854.157.664
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		505.109.547	1.718.446.563
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		68.725.798	135.711.101
Ticari Borçlar	6	208.281.553	270.182.660
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		187.678.081	237.514.210
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		20.603.472	32.668.450
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.956.111	2.292.663
Diğer Borçlar	7	13.133.847	10.543.595
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		2.657.461	67.209
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		10.476.386	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	20	318.714.943	156.332.410
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		199.501.677	
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		119.213.266	
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.332.973	3.205.497
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.332.973	3.205.497
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	20.486.954	3.323.984
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.286.128.226	2.794.111.144
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	4.014.481.430	2.232.950.024
-İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.658.563.784	2.106.551.143
-İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		355.917.646	126.398.881
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	6.336.674	4.784.440
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		6.336.674	4.784.440
Diğer borçlar	7	32.278.493	30.298.104
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		30.899.458	28.978.813
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar (UV)		1.379.035	1.319.291
Ertelenmiş Gelirler (UV)	20	1.233.031.629	526.078.576
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		200.667.233	526.078.576
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		1.032.364.396	-
ÖZKAYNAKLAR		4.896.459.122	712.406.784
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		4.348.197.000	712.406.784
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(66.531.299)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		126.922.325	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(7.660.838)	(4.652.479)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(7.660.838)	(4.652.479)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(7.660.838)	(4.652.479)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		175.386.673	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		179.934.693	(263.337.687)
Net Dönem Karı / (Zararı)		3.200.065.874	150.332.540
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		548.262.122	-
TOPLAM KAYNAKLAR		11.323.329.074	5.806.556.401

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
Hasılat	22	2.123.439.547	1.988.371.425
Satışların Maliyeti (-)	22-24	(1.108.580.326)	(1.211.651.077)
BRÜT KAR / (ZARAR)		1.014.859.221	776.720.348
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23-24	(89.983.395)	(53.417.667)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23-24	(80.400.486)	(38.229.732)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	3.778.164.027	280.635.474
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	934.971.745	424.615.622
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(468.105.139)	(259.934.426)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		5.089.505.973	1.130.389.619
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	240.860.000	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	748.891	527.173
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		5.331.114.864	1.130.916.792
Finansal Gelirler	29	10.628.267	15.350
Finansal Giderler (-)	29	(2.170.582.594)	(980.599.602)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelemiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.171.160.537	150.332.540
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(28.905.337)	
Ana Ortaklık Payları		3.200.065.874	
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		3,6648	0,1722
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(3.019.289)	(93.322)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.019.289)	(93.322)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(3.019.289)	(93.322)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.168.141.248	150.239.218

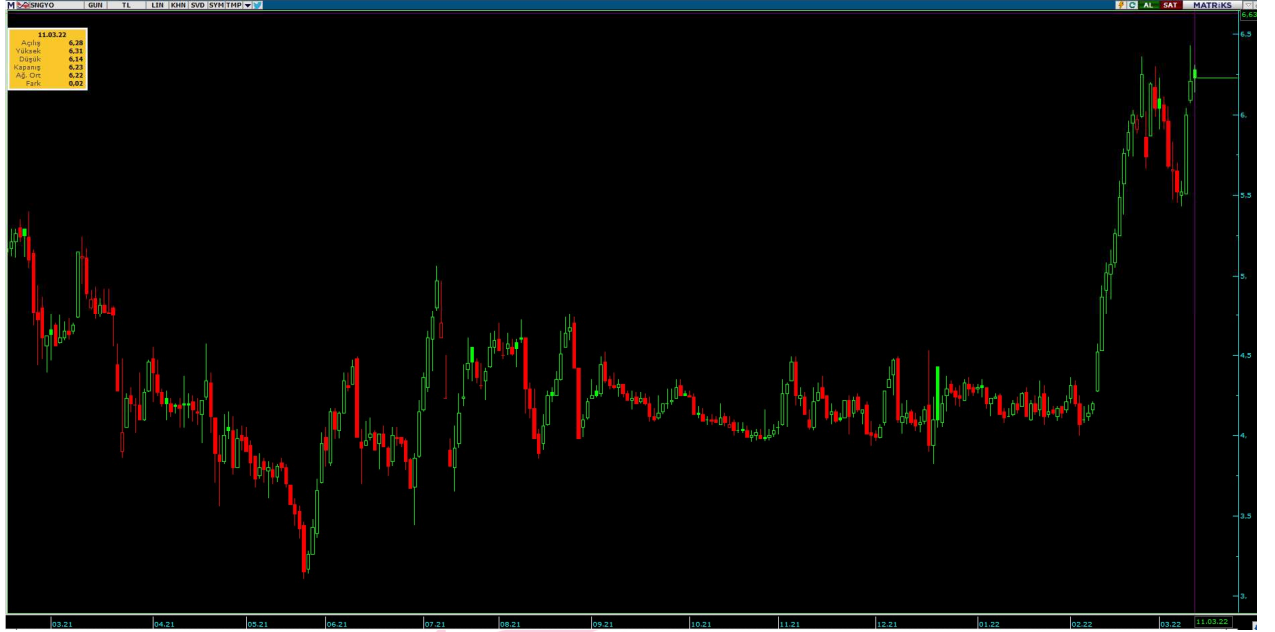
5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)		
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	742.152.173	70.613.039		
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.508.389.415	4.605.372.912		
	Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci		-	-		
	Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki					
	Şirketler					
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.581.717.665	14.648.310		
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-		
	Diğer Varlıklar		1.368.777.068	1.115.987.718		
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	10.201.036.321	5.806.621.979		
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.585.089.802	4.087.107.688		
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-		
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	10.476.386		
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.269.825.379	712.474.089		
	Diğer Kaynaklar		1.335.644.754	996.563.816		
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	10.201.036.321	5.806.621.979		
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)		
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-		
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	55.800.413	70.613.039		
A3	ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı					
A4	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-		
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-		
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	281.581.958	279.147.801		
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-		
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-		
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	212.634.374	207.801.097		
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-		
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	520.978.077	71.094.363		
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	63,80%	79,31%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	22,78%	1,47%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	2,76%	4,81%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	112,61%	604,29%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,55%	1,22%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami % 10	5,11%	1,22%

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumu Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumu kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketin son 1 yıllık hisse fiyatlarına ilişkin grafiği aşağıdaki gibi olmuştur.



SİNPAŞ