

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 30.09.2023 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



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.....	4
1.6 GENEL KURUL	7
1.6.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	9
1.7 KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	10
1.7.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	10
1.7.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	13
1.7.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	14
1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	15
1.9 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	16
1.10 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	16
1.11 BAĞIŞ POLİTİKASI	17
1.12 ETİK KURALLAR.....	17
1.13 YATIRIM STRATEJİSİ.....	19
1.14 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	20
1.14.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	20
1.14.2 PROJE GELİŞTİRME	21
1.14.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT	21
1.14.4 TESLİM	21
2. PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	21
3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN	30
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	36
4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ.....	36
4.2 PROJELER.....	37
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	389
5.1 BİLANÇO TABLOSU	399
5.2 GELİR TABLOSU	4140
5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	421
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	442

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 49 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 30.09.2023 itibarıyla 21.856.769.584-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 49 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2023 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	: +90 212 310 2700
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 esinlenilen “Lagün” projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, “biyolojik gölet” uygulamasıyla Türkiye’de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından “Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti” seçildi.

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

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

2009 - 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 “EgeBoy” 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 yeşiliyle huzur, mavisıyla keyif katıyor.

2013 - Bosphorus City

- MIPIM 2013 Awards’da “En İyi Türk Konut Projesi” seçildi.

2014 - Sinpaş’ın 40. Yılında 5 yeni proje

- İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde 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.
- Saatli ikonik görüntüsüyle dikkat çeken **Sinpaş Time**'in 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 Kızılıbük GYO'nun halka arzı gerçekleştirildi ve BIST'te işlem görmeye başladı.

2022

- Ankara'da inşaa edilmekte olan "Boulevard Çankaya" projesinin ön satışlarına başlandı.
- Sinpaş Koru Aura projesinin lansmanı gerçekleştirildi

1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	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
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000

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

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	20.316.896	43,39%
	B	110.062.391	
	C	520.508.184	
Ahmet Çelik	B	16.930.696	2,55%
	C	21.287.607	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	149.390.680	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	2.000.000	0,13%
Diğer	C	659.503.544	43,97%
TOPLAM		1.500.000.000	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 30.09.2023 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,20	300.000.000-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	300.000.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100,00	7.650.000-TL
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	21,59	23.550.000-TL

1.5 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	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	24.05.2026
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Dursun Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Çamurali	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950’de Çorum’da 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.

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



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 kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını artırarak 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 Ekonmist 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, Yönetim Kurulu Üyesi

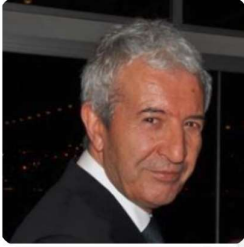


1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe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

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

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.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askerî 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.

1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

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

1.6 GENEL KURUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

24 MAYIS 2023 TARİH, SAAT 11:00'DE YAPILAN

2022 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2023 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 22/05/2023 tarih ve 85621441 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Şafak Yerli gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 25.04.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 28.04.2023 tarih ve 10821 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamuralı, Osman Nuri İnceöz toplantıya katılmıştır. Ayrıca Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sinem Şen toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 1.500.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 1.500.000.000 adet hisseden, 49.063.160,827 TL'lik sermayeye tekabül eden 49.063.160,827 adet hissenin asaleten, 742.675.193,567 TL'lik sermayeye tekabül eden 742.675.193,567 adet hissenin vekaleten 36.448,902 TL'lik sermayeye tekabül eden 36.448,902 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 828.187.256,394 TL'lik sermayeye tekabül eden 828.187.256,394 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 toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına Sn. Murat Parmakçı' nın, Oy Toplama Memurluğuna Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına Sn. Cevgun Ökmen'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

- 2) 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

- 3) 2022 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) 2022 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) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Mahmut Sefa Çelik'in iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Mahmut Sefa Çelik'in yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Seba Gacemer'in Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2022 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması ve genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktararak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifi müzakereye açıldı. Ortaklarımızdan Murat Kırca konuya ilişkin söz aldı. 2022 yılına ait gerçekleşen karın dağıtılmasının yatırımcıyı teşvik etmek ve hisse fiyatının desteklenmesi için faydalı olabileceğini dile getirdi. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik söz aldı. Döviz kurlarında yaşanan hareketlilik sebebiyle oluşan nakit ile döviz borçlarının kapatılmasına öncelik verildiğini ifade etti. Ortaklarımızdan Kadir Kılıçoğlu konuya ilişkin söz aldı. Şirketin piyasa değerinde görülen düşüşün sebebini sordu. Hisseye destek olunması gerektiğini ifade etti. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik söz aldı. Şirketimizin hisse fiyatının borsada işlem yapan yatırımcılar tarafından belirlendiğini ifade etti. Müzakereler neticesinde yönetim kurulunun kar dağıtımı yapılmaması yönündeki önerisi Genel Kurulun onayına sunuldu, katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 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. Yönetim Kurulu üyelerinin ibra edilmesi katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Verilen önerge doğrultusunda 3 yıl süre ile görev yapmak üzere;
1. Sayın Avni Çelik,
 2. Sayın Ahmet Çelik,
 3. Sayın Seba Gacemer,
 4. Sayın Dursun Yaşar Çamurali'nin
- Yönetim Kurulu üyesi olarak;
1. Sayın Bekir Uzun ve
 2. Sayın Osman Nuri İnceöz'ün
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. 221.659 adet ret oyuna karşılık 827.965.597,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 120.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 50.000 TL, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ise aylık net 10.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 36.448.902 adet ret oyuna karşılık 791.738.354,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

- 10) 2022 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2023 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 36.448.902 adet ret oyuna karşılık 791.738.354,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 11) 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 verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 12) 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.
- 13) 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 menfaatlara ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 14) 2023 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001 olan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 15) Kayıtlı sermaye tavanına tabi olan Şirketimizin sermayesinin 873.193.432 TL'den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi amacıyla esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılan değişiklik ilgili kurumların onayı akabinde 27.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş olduğundan, gündemin 15. maddesi hakkında karar alınmadan geçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 16) 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. 24 Mayıs 2023 Çarşamba

Toplantı Başkanı	Bakanlık Temsilcisi	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Murat Parmakçı	Şafak Yerli	Kenan Evren Karakaya	Cevgun Ökmen

1.6.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2020 yılında yapılacak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Olağan Genel Kurulunda, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olduğumu 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 sıhrî 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



1.7 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.7.1 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 kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

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

Görev ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

- Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı İlişkileri

- Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve 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.

1.7.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyesi aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Bekir Uzun ve Sn. Osman Nuri İnceöz' 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 çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.7.3 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. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

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

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.

1.8 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/1109270> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1109269> bağlantılarından ulaşılabilir.

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

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

Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul, kar dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap döneminin son gününü geçmemek şartıyla 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.

1.10 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.

1.11 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.

1.12 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 bulunan 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 Yönetim'e 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.

1.13 YATIRIM STRATEJİSİ

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

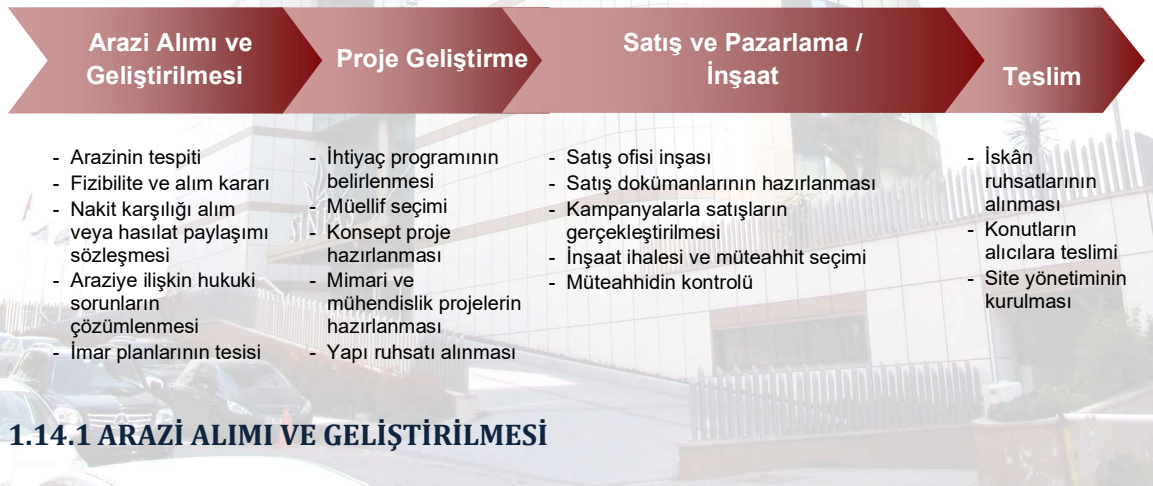
Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde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

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

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

1.14 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



1.14.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

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

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

1.14.2 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.

1.14.3 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.

1.14.4 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	06.01.2023	61.810.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	06.01.2023	1.203.903.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	06.01.2023	43.781.100
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	06.01.2023	23.507.000
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	06.01.2023	16.910.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	06.01.2023	62.731.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	06.01.2023	33.810.000
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	06.01.2023	194.640.000
I-TOWER	İstanbul	Reel	06.01.2023	143.284.370
GÖKORMAN	İstanbul	Lotus	06.01.2023	62.600.000
ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	06.01.2023	34.517.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	06.01.2023	989.020.000
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Lotus	06.01.2023	10.280.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	06.01.2023	520.480.000
İNCEK GREEN	Ankara	Lotus	06.01.2023	7.710.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	06.01.2023	218.200.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	06.01.2023	4.177.659.000
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2023	3.289.645.000
BOMONTİ QUENN PARK	İstanbul	Lotus	06.01.2023	652.834.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	06.01.2023	363.800.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2023	19.930.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	06.01.2023	41.000.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Lotus	06.01.2023	1.030.000.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	06.01.2023	1.598.385.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	06.01.2023	120.750.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	06.01.2023	80.535.000
BOMONTİ ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	28.950.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Lotus	06.01.2023	12.450.000
FİNANSŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.457.190.000
FİNANSŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	06.01.2023	2.140.600.000
FİNANSŞEHİR TIME VE PARK	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.607.155.000
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.167.014.000

BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	13.440.000
LİVA	İstanbul	Lotus	06.01.2023	15.755.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	121.500.000
RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	06.01.2023	10.670.000
OTTOMARE	İstanbul	Lotus	06.01.2023	94.065.000

ÇANKAYA İNCEK LİFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1275

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 61.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210029

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.203.903.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210030

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 43.781.100-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210031

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.507.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210032

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.910.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 –SNP-2210033

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.731.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210034

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 33.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210035

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 194.640.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210037

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 143.284.370-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1274

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel’de yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210038

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 34.517.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1282

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 989.020.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1278

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.280.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1269

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 520.480.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1276

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.710.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1280

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 218.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1284

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.177.659.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1287

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.289.645.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTİ QUENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 652.834.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1517

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 363.800.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1286

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi üzerinde yer alan 6 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 19.930.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1295

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 1 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 41.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1290

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada 2 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.030.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1272

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29355 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Ege Vadisi 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.598.385.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1288

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Temelli/ Gazi Mahallesi 1 adet 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 120.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1270

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Bursa Modern 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 80.535.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL QUEEN BOMONTİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Şişli İlçesi Bomonti Projesi'nde yer alan taşınmazlar ve 3 adet 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 28.950.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1277

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi I Blok, 2 Nolu Daire kaynaklanan hakların 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 taşınmazdan kaynaklanan hakların 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.450.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 11 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1293

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.457.190.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1292

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2432 Ada 11 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.140.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1273

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.607.155.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1272

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.167.014.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1289

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1279

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.755.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1291

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 121.500.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1296

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.670.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1283

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel'de yer alan projenin 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 94.065.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Makroekonomik Görünüm

Enflasyonu kalıcı olarak düşürmek için parasal sıkılaştırma sürecine başlanmıştır. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar, parasal sıkılaştırmayı gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirilecektir. Enflasyon ve enflasyonun ana eğilimine ilişkin göstergeleri yakından takip edilmektedir. Fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda tüm araçlar kararlılıkla kullanılmaya devam edilecektir. Bu kapsamda, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alınmıştır ve almaya devam edilecektir.

Öngörülen dezenflasyon ve istikrar dönemleri öncesinde bir geçiş sürecindeyiz. Geçiş sürecinde, piyasalar kendi içsel dinamiklerinde dengelenmektedir. Döviz kurunda gözlenen düzeltme ve mali disipline yönelik tedbirlerin sonucunda enflasyon kısa vadede geçici bir yükseliş gösterecektir.

Diğer taraftan, bu süreçte 2024 yılında dezenflasyonun sürdürülebilir şekilde başlamasını sağlayacak zemini dikkatle oluşturulmaktadır. Faiz artırım kararları, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırma kararlarımızın birikimli olumlu etkilerinin bir kısmını 2023'ün sonunda ve özellikle enflasyonun ana eğiliminde 2024 yılının ikinci

eyreğinde hissedilmeye başlanacaktır. Dezenflasyon süreci dönemine girildiğinde, görelî fiyatlarda geçici düzeltmeler yerini kur istikrarı, iyileşen cari denge, mali disiplin, sermaye akımlarında kalıcı güçlenme ve artan rezervlere bırakacaktır.

Söz konusu gelişmeler sonucunda enflasyonun ana eğilimi ve beklentiler tutarlı bir şekilde iyileşmeye başlayacaktır. 2025 yılı sonrasını ise istikrar döneminin başlangıcı olarak görölmektedir. Bu dönemde enflasyondaki gerileme hızlanırken, öngörülebilirlik artacaktır. Kalıcı olarak gerileyen enflasyona, yatırımlar ve nitelikli büyüme eşlik edecektir.

Küresel büyüme zayıf seyrine devam etmektedir. Türkiye'nin ihracat yaptığı 110 ülkenin büyüme oranları ve ihracatındaki payları kullanılarak oluşturulan küresel büyüme endeksi, bir önceki Rapor dönemine göre kayda değer bir değişim göstermemiştir. 2022 yılı ile kıyaslandığında dış talep yıllık bazda yavaşlamaktadır.

Türkiye'nin önemli ticaret ortaklarından Euro Bölgesinde, flash imalat PMI göstergesi temmuzda 42,7 ile pandemiden bu yana en düşük düzeye gerilemiştir. Çin ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 0,8 oranında büyümüştür. Bu büyüme beklentilerin altında kalmış ve ilk çeyreğe göre önemli bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Küresel büyümedeki yavaşlamanın da katkısıyla, emtia fiyatları ve arz koşullarındaki olumlu görünüm, devam etmektedir.

Emtia ana endeksi bir önceki yıla göre yüzde 18,3 oranında gerilemekle birlikte, uzun dönem ortalamalarının üzerindedir. Diğer taraftan, küresel ekonomik faaliyet, sektörler arasında ayrılmaktadır. Sanayi üretimi zayıf seyrederken, talep koşullarını daha fazla yansıtan hizmet sektörü gücünü koruyor. Küresel hizmet PMI endeksi, yılın ikinci çeyreğinde artarak 54,9 düzeyine ulaşmış ve eşik değeri üzerindeki seyrini sürdürmüştür. Diğer taraftan, imalat sanayi PMI göstergesi 49,3 ile eşik değerin altında kalmaya devam etmiştir.

İmalat sanayi ve hizmet sektörleri arasındaki ayrışma, gelişmiş ülkelerde çok daha belirgindir. Büyüme oranlarındaki gerileme ve sanayi üretimindeki zayıflık, emtia fiyatları kanalıyla enflasyonu olumlu etkilemektedir.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde ortalama tüketici enflasyonları, sırasıyla yüzde 4,2 ve yüzde 5,1 seviyelerine gerilemiştir. Söz konusu düşüşe rağmen, enflasyon gelişmiş ülkelerde yüzde 2, gelişmekte olan ülkelere ise ortalama yüzde 3,5 olan hedef değerlerin belirgin üzerindedir. Küresel çapta işgücü piyasalarındaki sıkılık ve iç talepteki canlılık nedeniyle hizmet enflasyonlarında gözlenen katılık, çekirdek enflasyonlardaki ve beklentilerdeki düşüşü sınırlamaktadır.

Çekirdek enflasyon, Rapor döneminde sınırlı oranda gerileyerek gelişmiş ülkelere yüzde 4,8, gelişmekte olan ülkelere yüzde 5,6 olmuştur. Enflasyonun ve özellikle çekirdek göstergelerin yüksek seviyesi sonucu, merkez bankaları parasal sıkılaştırmaya devam etmektedir. Gelişmiş ülkelerin tamamında olmak üzere, takip edilen 27 ülke merkez bankasının 19 tanesinde enflasyon hedefin üzerindedir. Enflasyonda pandemi sonrası yükseliş, ülkeler arasında birbirine yakın zamanlarda başlamıştır.

Bununla birlikte, gelişmekte olan ülkelerin faiz artırımlarına gelişmiş ülkelere daha erken başladıkları ve çekirdek enflasyonu düşürmekte daha başarılı oldukları görölmektedir.

Türkiye'de enflasyon, ekim ayındaki zirve noktası olan yüzde 85,5'ten haziran ayı itibarıyla yüzde 38,2'ye gerilemiştir. Bu gelişmede, döviz kurundaki istikrar ve gerilemeye başlayan küresel emtia fiyatları etkili olmuştur. Alt grupların, haziran ayı yıllık enflasyonuna olan katkılarına bakıldığında, enflasyonun gerilemesine en büyük katkı küresel emtia fiyatlarından olumlu etkilenen temel mal, gıda ve özellikle enerji kalemlerinden gelmiştir. Diğer taraftan, enflasyondaki ataleti yansıtan hizmet grubunun katkısı, 15 puan civarında yatay seyretmektedir.

Enflasyonun ana eğilimine dair bir dizi göstergeyi rutin olarak takip etmekteyiz. TCMB'nin enflasyonun ana eğiliminin tespitinde, hem B, C endeksleri gibi "dışlama yöntemine" dayalı yaklaşımlar, hem de SATRIM, Medyan enflasyon gibi "istatistiki yöntemler" kullanılmaktadır.

Yakın dönem dinamiklerini daha iyi anlamak adına, aylık ya da 3 aylık mevsim etkilerinden arındırılmış enflasyon verileri incelenmektedir. Takip edilen geniş kapsamlı gösterge seti haziran ayında enflasyonun ana eğiliminde güçlenmeye işaret etmiştir.

Bu gelişmede, yurt içi talepteki güçlü seyir, ücret ve kur gelişmeleri ile hizmet enflasyonundaki katılık belirleyici olmaktadır. Yılın ikinci çeyreğine ilişkin veriler, iktisadi faaliyetteki güçlü seyrinde özellikle iç talebin etkili olduğunu göstermektedir. Perakende satış hacim endeksi, yerli kartlarla yapılan harcamalar, ciro endeksleri tüketimde ivmelenmeye işaret etmektedir. Tüketicilerin, dayanıklı tüketim harcaması yapma planları ikinci çeyrekte hızla artmıştır. Otomobil ve beyaz eşya satışları geçmiş dönem ortalamalarının oldukça üzerindedir. İç talebin seyrine ilişkin özetlediğim görünüme karşın, toplam arz daha ılımlı seyretilmektedir. Sanayi üretimi ve ihracatın yıllık artışı, 2022 yılının ikinci yarısından itibaren dış talep ile birlikte yavaşlamaktadır.

İlk çeyrekte yaşanan deprem felaketi kaynaklı üretim kaybı, ikinci çeyrekte telafi edilmekle birlikte, söz konusu göstergelerin yıllık artış oranları sıfıra yakındır. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısında kapasite kullanım oranlarındaki düşüş, ilk çeyrekte afet kaynaklı olarak devam etmiştir. Kapasite kullanım oranları temmuz ayında halen bir önceki yıl seviyesinin altındadır.

İç talep ve üretime ilişkin görünüm, toplam talep koşullarının enflasyonist bir düzeyde seyrettiğine işaret etmektedir. Takip edilen çıktı açığı göstergelerinin ortalaması, 2022 yılının ikinci yarısında zayıflama eğilimi sergiledikten sonra, 2023 yılı ikinci çeyreği itibarıyla yüzde 2,3 seviyesine yükselmiştir. Talebin uzun bir süre arzdan daha hızlı gelişmesi enflasyon üzerinde önemli bir risk oluşturmaktadır. Arz ve talebin uyum içinde hareket etmesi fiyat istikrarı, fiyat istikrarı da sürdürülebilir büyüme için önemlidir. Bu nedenle seçici kredi sıkılaştırması kararlarımızın iç talebi dengeleyeceği öngörülmektedir.

Çıktı açığının kapanması dezenflasyon sürecinin önemli bir bileşeni olacaktır.

Yurt içi talebin hızlı büyümesi sonucunda, 2023 yılının ilk altı ayında ithalatımız, enerji fiyatlarının 12 milyar dolara varan düşürücü etkisine rağmen, yüzde 4'ün üzerinde artarak, 185 milyar dolara ulaşmıştır.

Küresel gelişmeler, kredi genişlemesi ve belirsizlik algısı nedeniyle, altın ithalatı, ilk yarıda bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yaklaşık 11 milyar dolar artmış ve önceki yıl seviyesinin 3 katının üzerine çıkmıştır. İç talepteki hızlanmaya bağlı olarak, tüketim malı ithalatı 8 milyar doları aşan bir artışla, bir önceki yıl tutarının 1,6 katına çıkmıştır. İfade edilen gelişmeler sonucunda mayıs ayı itibarıyla 12 aylık birikimli cari açık 60 milyar dolardır.

Yılın ikinci yarısında ise, parasal sıkılaştırmanın etkileri ve hizmet gelirleri kanalıyla cari işlemler hesabında belirgin bir iyileşme öngörülmektedir. Güçlü iç talep hem doğrudan hem de cari denge kanalıyla enflasyon ve döviz kurlarını etkilemektedir. Kur gelişmelerinin enflasyona yansımaları maliyet, bilanço ve beklenti gibi farklı kanallar üzerinden gerçekleşiyor. Maliyet kanalına odaklanılan, 2018 yılına kadar gerileyen döviz kuru geçişkenliği katsayısı tahmini, son dönemde tekrar yükselmeye başlamıştır.

Beklenti ve maliyet kanallarını ayırtıran, parametreleri zamana göre değişen Phillips Eğrisi modelinin bulguları, mevcut durumda geçişkenliğin yüzde 25 civarında olabileceğini ima etmektedir. Kur geçişkenliği sektörler arasında değişkenlik göstermekle birlikte, döviz kuru geçişkenliğindeki artış tüm sektörler için geçerlidir.

Bu ortalama bir etki olup, geçişkenlik, ekonominin durumuna göre değişebilmektedir. Geçişkenlik, özellikle talep koşullarının güçlü olduğu dönemlerde hızlı gerçekleşir. Faiz artırımı, miktarsal sıkılaştırma ve seçici kredi sıkılaştırması ile güçlendirdiğimiz parasal sıkılaştırma süreci döviz kuru istikrarını destekleyecektir. Ücret artışları özellikle emek yoğun sektörlerde maliyet artışlarına yol açmaktadır.

Analizler, asgari ücret artışına en duyarlı sektörlerin idari-destek hizmetleri, lokanta-otel, toptan-perakende ticaret gibi sektörler olduğuna işaret ediyor. Hesaplara göre ücret artışlarının çoğu önümüzdeki birkaç ayda fiyatlara büyük ölçüde yansımış olacaktır. Hizmet sektöründeki fiyat artışları yüksek seviyelerini sürdürmekte, hizmet enflasyonu, mal enflasyonuna kıyasla katılık arz etmektedir.

İçinde hem hizmet hem de temel malları da barındıran B endeksi yıllık artış oranı zirve noktası olan yüzde 77'den yüzde 46,6'ya gerilerken hizmet enflasyonu yüzde 55'in üzerinde katılmıştır. Fiyatı artan kalemlerin, azalanlara kıyasla ağırlığını gösteren yayılım endeksi, hizmet sektörü için hesaplandığında, tarihsel ortalamayı aşmaktadır. Fiyat artışları sektör geneline yayılmaktadır.

Hizmet sektöründe zamana bağlı fiyatlama davranışı daha yaygındır. Hizmet kalemleri, fiyatlama davranışları uyarınca, enflasyonist etkilerin uzun bir zamana yayılmasına neden olur. Eğitim ve sağlık hizmetleri ile kira gibi, fiyatları yılın belirli dönemlerinde değişen kalemlerin daha fazla atalet sergilediğini görülmektedir. Temel mallarda 0,6 olan atalet katsayısı eğitim ve kirada 0,9'un üzerindedir.

Yükselen konut fiyatları ve geçmiş enflasyona endeksleme davranışına ek olarak, gayrimenkul piyasasındaki arz-talep uyumsuzlukları kira artışlarını yukarıya çekerek enflasyon üzerinde etkilidir. Gıda, ücret ve turizm kaynaklı gelişmelerden önemli ölçüde etkilenen lokanta ve otel alt grubunda aylık artışlar süreklilik gösteriyor. Hizmet sektöründeki bu gelişmelerle paralel olarak, enflasyon beklentileri de bir süredir yüksek seviyelerde katılık göstermekte ve son aylarda tekrar yükselmektedir.

Enflasyondaki ataletin kırılması beklentilerin çıpalamasına bağlıdır. Dezenflasyona geçiş döneminde, parasal sıkılaştırmanın öngörülebilirliği sağlaması ve birikimli etkileriyle talebi dengelemesi beklenmektedir. Dezenflasyon dönemi ise enflasyon beklentilerinin yeniden çıpalamasıyla hızlanacaktır.

Para Politikası

Para politikasının hedefi fiyat istikrarıdır. Fiyat istikrarı, enflasyon kalıcı bir şekilde gerilerken, oynaklığının da azaltılmasını hedeflemektedir. Fiyat istikrarı, makro finansal istikrarın olmazsa olmazıdır. Bu amaçla, güçlü bir parasal sıkılaştırma sürecini haziran ayında başlanmıştır. Bu sürecin, kademeli, dengeli ve istikrarlı olacağı vurgulanmıştır.

Faiz artırımlarını, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırmasıyla güçlendirerek enflasyonun ana eğilimini düşürmeyi ve beklentileri çıpalamayı hedeflemektedir. Tüm araçlar enflasyon tekrar tek haneye ve orta vadeli hedefe gerileyene kadar kararlılıkla kullanmaya devam edilecektir.

Haziran PPK toplantısı öncesinde para politikasının etkinliğinin güçlendirilmesine ilişkin iki önemli başlık belirlenmiştir.

Birincisi, piyasa faizleri ile politika faizi arasındaki farkın azaltılmasıdır. Haziran'daki ilk PPK kararımızdan evvel, politika faizi yüzde 8,5 iken mevduat faizi ortalamada yüzde 40'ın üzerine çıkmıştı. Haziran PPK Kararının parçası olarak, faiz artırımının yanı sıra, makroihtiyati çerçevede sadeleşme sürecinin ilk adımını mevduatlarda, menkul kıymet tesisi uygulaması ile devreye alınmıştır.

Bu adımların hemen akabinde 3 aya kadar vadeli mevduat faizi yaklaşık 12 puan gerileyerek yüzde 30 seviyelerine gelmiştir.

Sürece mevduatlardan başlanmasının nedeni bankacılık sektörünün en bağlayıcı kısıtı durumunda olması ve piyasaların işlevselliğini ve fiyat davranışlarını olumsuz etkilemesidir. Böylelikle, makroihtiyati çerçevedeki sadeleşme süreci, faiz artırımının yanı sıra, politika faizinin etkinliğini dengeli bir şekilde artırmıştır.

İkinci gözlem ise, bireysel kredilerdeki hızlanmanın enflasyonist etkilerinin kontrol altına alınmasıdır.

2023 yılının ilk altı ayında bireysel krediler, kredi kartlarında yüzde 70'i; taşıt kredilerinde yüzde 68'i aşan oranda yükselmiştir. Bireysel krediler, toplamda yüzde 40 artmıştır. 2 trilyon Türk lirasının üzerine çıkmıştır. Bu yılın ilk ve ikinci çeyrek büyümeleri son on yıllık ortalamanın 3 katının üzerindedir. Kredi genişlemesi iç talebi körükler, beklentileri bozar, ithalatı ve cari açığı artırmaktadır.

Temmuz PPK toplantısında, faiz artırımının yanı sıra, parasal sıkılaştırma kapsamında seçici kredi sıkılaştırması kararlarıyla kredi genişlemesinin enflasyon üzerindeki etkilerini kontrol edilmektedir. Kredilere ek olarak likiditeyi de miktarsal sıkılaştırma yaparak sterilize ediyor, böylelikle faiz artırımlarının etkisini kuvvetlendirmektedir.

Özetle, parasal sıkılaştırma sürecimizde kademeli ve istikrarlı faiz artırımlarını, miktarsal ve seçici kredi sıkılaştırması ile daha bütünsel ve daha güçlü hale getirmektedir.

Haziran ve temmuz ayı PPK toplantılarında aldığımız kararlarla politika faizini yüzde 8,5'ten yüzde 17,5'e, toplam 900 baz puan yükseltmiştir. Böylelikle, politika faizi iki ayda iki katının üzerine çıktı.

Menkul kıymet uygulamasında sadeleştirme kararımızla birlikte politika faizimiz yükselirken mevduat faizleri geriledi. Mevduat faizleri enflasyon beklentileriyle daha uyumlu seviyelere geldi.

Bununla birlikte, mevduat faizlerinin dolarizasyonu artırmayacak bir seviyede bulunmasını da önemsenmektedir.

Bu nedenle, Türk lirası likiditenin dengesini gözeterek, miktarsal sıkılaştırma yapılmasına karar verilmiştir. Böylelikle, sistemde biriken fazla likidite, zorunlu karşılıklar yoluyla sterilize edilecektir. Etki analizlerine göre, değişiklik ile sistemden 450 milyar TL ile 500 milyar TL arasında likidite çekilmiş olacaktır.

Finansal kaynakların arz yerine tüketime yönelerek fiyat istikrarını bozmasını seçici kredi sıkılaştırmasıyla engellemeyi amaçlamaktadır. Bu doğrultuda, taşıt kredilerinde yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2'ye indirilmiştir. Yatırım, ihracat, tarım ve esnaf kategorileri dışında kalan diğer ticari kredilerde yüzde 3 olan büyüme sınırı yüzde 2,5'e çekilmiştir.

Kredi kartı nakit kullanımları ve kredi mevduat hesaplarına uygulanan aylık azami faiz oranlarını da yükselterek iç talebin dengelenmesini desteklemektedir.

Faiz uygulamalarına gelindiğinde, ihracat ve yatırım kredileri hariç, Türk lirası ticari kredilerde birinci kademe kaldırılmıştır. Firma kredilerinde, faiz sınırının tek kademe olarak uygulanması, arz/talep dengesine ilave bir katkı sağlayacaktır.

Tüm araçların bütüncül bir anlayışla ve kararların olası etkilerini dikkatle analiz ederek ve optimize edilerek kullanılmaktadır. Aynı anlayışla, kademeli ve kararlı adımlar atılmaya devam edilecektir.

Merkez Bankası uluslararası rezervleri, haziran ayından itibaren güçlü bir artış göstermektedir. Brüt uluslararası rezervler, 2022 yılı sonu itibarıyla 128,8 milyar dolar seviyesinden, mayıs sonunda 98,5 milyar dolara gerilemiştir. Rezervlerin 14 Temmuz itibarıyla yaklaşık 15 milyar dolar artmış ve 113 milyar doların üzerine yükselmiştir.

Risk primine bakıldığında olumlu bir görünüm söz konusu. 5 yıl vadeli CDS primi, yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 700 baz puanının üzerine çıkarak bu yılın zirve seviyesine ulaşmıştır. Haziran ayından itibaren belirgin bir düşüş eğilimi başlamış ve bugün itibarıyla 435 puan düzeyine gerilemiştir.

Risk primlerindeki düşüşle birlikte, haziran ayından itibaren 1,5 milyar doları aşan net portföy girişi gerçekleşmiştir. Piyasadaki kur oynaklıklarının da gerilediğini görmekteyiz.

1 ay vadeli ABD doları/Türk lirası opsiyonlarının ima ettiği kur oynaklığı, Mayıs ayındaki zirve seviyesi 57 puandan, 25 Temmuz itibarıyla, 20,2 puan düzeyine hızla gerilemiştir. Benzer şekilde, Mayıs'ta 47 puan seviyesini gören 12 ay vadeli opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı, 25 Temmuz'da 30 puanın altına gelmiştir.

Para politikası stratejisinin, piyasalar üzerinde olumlu etkileri görülmektedir. Rezervler güçlenmekte, finansman koşulları iyileşmekte ve ima edilen kur oynaklığı azalmaktadır.

Orta Vadeli Tahminler

Dış talebi özetleyen Küresel Büyüme Endeksine ilişkin varsayımlar 2023 yılı için sınırlı olarak yukarı, 2024 yılı için de aşağı yönlü güncellenmiştir.

Bir önceki Enflasyon Raporundan bu yana spot ve vadeli piyasalarda ham petrol fiyatları öngörülerle uyumlu gerçekleşmiştir. Petrol fiyatlarına ilişkin varsayımlar yatay seyretmiştir.

Emtia ve enerjide vadeli piyasalara yansıyan jeopolitik ve arz yönlü etkiler nedeniyle, 2024 yılına ilişkin ithalat fiyatları varsayımları yukarı yönlü güncellenmiştir.

Yurt içi gıda fiyatlarındaki artış eğilimi ise arz yönlü sorunlar ve piyasa yapısındaki yetersizlikler nedeniyle devam etmektedir. Son dönemde kırmızı et ve kırmızı etle bağlantılı işlenmiş gıda ürünlerinde belirgin artışlar gözlemlendi. Kırmızı et yanında, arz koşullarının etkilediği sebze fiyatlarında da yüksek oranlı artışlar izlenmiştir.

Önümüzdeki dönemde gıda fiyatları enflasyonunun, 2023 yılını yüzde 61,5 seviyesinde; 2024 yılını ise yüzde 35,0 düzeyinde tamamlayacağı varsayımı tahminlere yansıtılmıştır.

2023 yıl sonu enflasyon tahminimizi yüzde 58'e yükseltmiştir. 2024 yıl sonu tahminimizi yüzde 33'e güncellenmiştir. 2025 yıl sonunda enflasyonun yüzde 15'e gerileyeceği tahmin edilmektedir. Tahmin patikasındaki revizyon, 2023 yıl sonu için 35,7 puan, 2024 yıl sonu için ise 24,2 puan olmuştur.

Bu kapsamda, bir önceki Rapor dönemine göre Türk lirası cinsi ithalat fiyatlarındaki gelişmeler 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 7,5 puan yükseltirken; 2024 yıl sonu enflasyon tahminimizi 8,3 puan yukarı çekti. Bu gelişmede döviz kuru gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Gıda fiyatları, gerçekleşmenin ve varsayımlardaki artışın etkisinden dolayı tahminler 2023 yılı için 8,5 puan, 2024 yılı için ise 6,0 puan yukarı yönde etkilemiştir.

Ayrıca, hane halkına yapılan transferler, vergi, ücret ve yönetilen yönlendirilen fiyat ayarlamaları gibi diğer ekonomi politikalarındaki değişiklikler ise 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 7,5 puan yukarı yönlü etkilerken 2024 yıl sonu enflasyon tahminini 3,6 puan artırmıştır.

İç talebin tahminlerden güçlü seyretmesi 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 1,3 puan, 2024 yıl sonu tahminini ise 0,4 puan yukarı çekmiştir.

Son olarak; tahmin sapması ve tahmin yaklaşımındaki değişimin etkisi 2023 ve 2024 yıl sonu enflasyon tahminlerine sırasıyla 10,9 ve 5,9 puan artırıcı yönde etkide bulunmuştur.

Enflasyon patikasında yapılan yukarı yönlü değişikliğin tahmin yaklaşımı kaynaklı temel nedeni önceki Rapor'da sunulan patikada ara hedef olma özelliğinin öne çıkarılması, mevcut projeksiyonların ise değişen makroekonomik görünümle birlikte Merkez Bankası'nın teknik tahminleri çerçevesinde oluşturulmuş olmasıdır.

Enflasyon tahminlerinin politika tepkileri ve bunların birikimli etkilerini de içermektedir. Para politikası tepkisi, enflasyonun ana eğilimini düşürmeye odaklı olarak verilmektedir. Enflasyonun ana eğilimini etkileyen parasal ve finansal koşullar yakından analiz edilmektedir.

Politika faizini kademeli olarak artırırken, makroihtiyati çerçevede sadeleştirme süreciyle, hem piyasa mekanizmalarının işlevselliğini artıracak hem de piyasa faizlerinin enflasyon beklentileri ile daha uyumlu bir noktada şekillenmesine çalışılacaktır.

Bunun yanında, seçici kredi sıkılaştırması yoluyla enflasyonu hedefleyen dengeleyici adımlar atılmaktadır ve atmaya devam edilecektir.

Miktarsal sıkılaştırma kararlarıyla birlikte, döviz kuru ve iç talep üzerinde aşırıliklar oluşturmada, Türk lirası likiditenin istikrarlı gelişimi temin edilecektir.

Çalışmaları başlatılan ve bir süre sonra açıklanacak olan, Türk lirası tasarruf enstrümanlarını çeşitlendirecek ve sermaye piyasalarının derinleşmesi desteklenecektir.

Merkez Bankası güven, istikrar ve şeffaflık prensipleri doğrultusunda, tamamen verilere dayalı ve tam bir koordinasyon içinde karar verecektir.

Kararların, enflasyon, piyasalar, parasal ve finansal koşullar üzerindeki etkilerini sürekli ölçerek, parasal sıkılaştırma sürecini dinamik olarak optimize edilecektir.

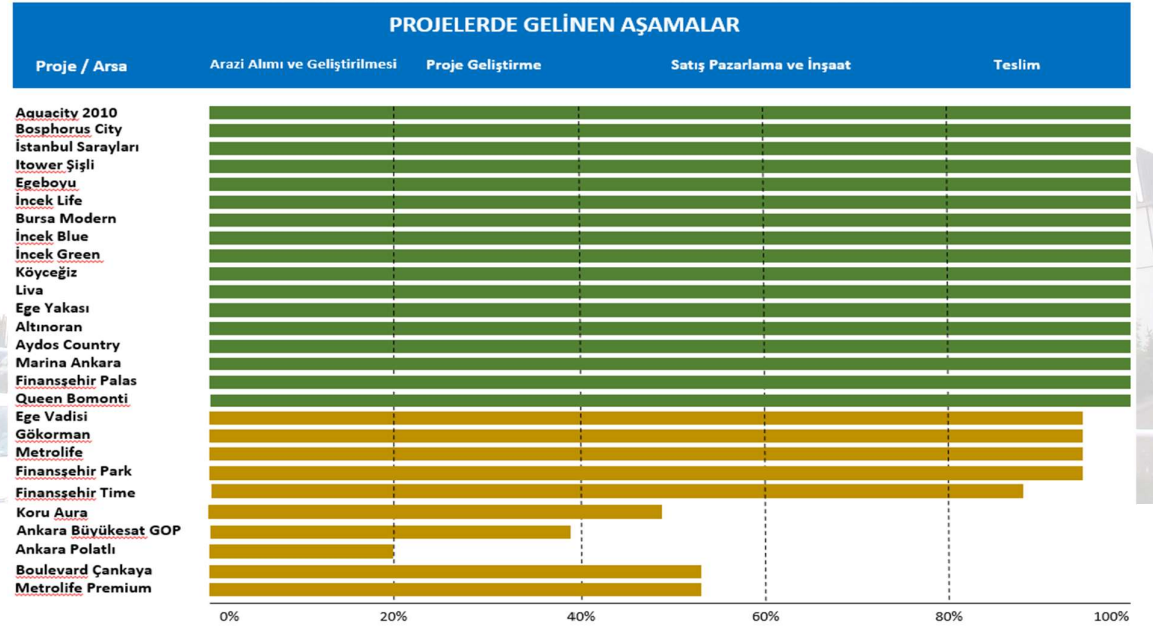
Kademeli ve istikrarlı ilerleyişle birlikte amaçlanan beklentilerin yeniden çöpalanmasını sağlamakla birlikte, öngörülebilirliktir.

Ekonomik veriler TCMB yıllık enflasyon raporu baz alınarak rapora dahil edilmiştir.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 PROJELERDE GELİNER AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2023 yılının üçüncü çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.09.2023 tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarla gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2023 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla 328 adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

01.01.2023 – 30.09.2023 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

PROJE	TOPLAM
Lagün Projesi	2
Bosphoruscity Projesi	9
Bursa Modern Projesi	2
Sancaktepe Aydos Projesi	2
Quenn Central Park Bomonti Projesi	7
Çankaya Ege Vadisi Projesi	59
Gökorman Ümraniye Projesi	6
Metrolife Projesi	18
Liva Projesi	3
Altınoran Projesi	27
Marina Towers Projesi	25
Finansşehir Palace Projesi	116
Finansşehir Park Projesi	8
Finansşehir Time Projesi	44
Toplam Adet	328

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 başlanmıştır. 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 başlanmıştır. 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 alışlagelmiş 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.



5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2023 tarihli Konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.979.413.930	2.838.011.176
Nakit Ve Nakit Benzerleri		489.959.296	289.661.046
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		1.684.984.740	237.163.441
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.073.152.470	93.809.886
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		611.832.270	143.353.555
Diğer Alacaklar		14.775.483	8.696.159
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		11.224.694	5.262.841
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.550.789	3.433.318
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.565.408.134	1.318.402.608
Peşin Ödenmiş Giderler	3	1.050.573.871	786.374.012
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		825.165.958	640.438.136
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		225.407.913	145.935.876
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.374.022	1.950.883
Diğer Dönen Varlıklar		172.338.384	195.763.027
Ara Toplam		4.979.413.930	2.838.011.176
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		16.877.355.654	15.932.753.672
Ticari Alacaklar		24.945.900	124.038.844
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		357.700	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		24.588.200	124.038.844
Diğer Alacaklar		4.104.767	1.469.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.104.767	1.469.370
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	3	2.214.484.778	1.442.863.511
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		26.924.751	19.669.958
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıkları		9.663.224	15.759.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	14.575.658.746	14.311.806.967
Maddi Duran Varlıklar	4	20.443.872	16.286.300
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	1.073.783	828.931
Peşin Ödenmiş Giderler	3	55.833	30.460
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		21.856.769.584	18.770.764.848

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.821.849.305	1.520.189.074
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.069.444.158	964.373.625
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		818.801.372	799.847.003
- İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		250.642.786	164.526.622
Ticari Borçlar		260.282.849	144.237.178
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		246.786.136	124.256.691
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		13.496.713	19.980.487
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		12.698.365	3.833.425
Diğer Borçlar		111.392.958	13.183.931
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		2.171.356	2.635.676
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		109.221.602	10.548.255
Ertelenmiş Gelirler	3	334.994.959	373.474.407
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		334.994.959	227.929.384
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		-	145.545.023
Kısa Vadeli Karşılıklar		12.296.979	6.845.812
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		10.202.074	5.647.507
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.094.905	1.198.305
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.739.037	14.240.696
Uzun Vadeli Yükümlülükler		8.541.931.061	5.848.173.188
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.947.739.911	3.688.507.442
-İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.566.433.960	3.244.767.681
-İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		381.305.951	443.739.761
Uzun Vadeli Karşılıklar		10.857.169	13.469.733
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		10.857.169	13.469.733
Diğer Borçlar		147.439.898	43.342.205
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		146.088.617	41.990.924
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.351.281	1.351.281
Ertelenmiş Gelirler	3	5.409.291.407	2.102.853.808
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		3.794.584.075	54.485.361
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		1.614.707.332	2.048.368.447
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26.602.676	-
ÖZKAYNAKLAR		11.492.989.218	11.402.402.586
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.699.556.451	10.038.132.765
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(562.327.100)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.044.755)	(1.044.755)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		548.033.582	548.033.582
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Veya (Giderler)		(15.682.335)	(12.471.165)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(15.682.335)	(12.471.165)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		188.124.412	188.547.267
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		8.054.270.314	2.725.033.407
Net Dönem Karı / (Zararı)		(296.315.159)	5.223.148.289
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.793.432.767	1.364.269.821
TOPLAM KAYNAKLAR		21.856.769.584	18.770.764.848

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2023 – 30 Eylül 2023 dönemi Konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Cari Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30 Eylül 2022	Önceki Dönem 1 Temmuz- 30 Eylül 2022
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Hasılat	1.093.029.764	638.039.971	883.246.492	433.662.597
Satışların Maliyeti (-)	(480.575.087)	(147.479.688)	(433.896.214)	(40.335.777)
BRÜT KAR / (ZARAR)	612.454.677	490.560.283	449.350.278	393.326.820
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(258.703.026)	(101.040.013)	(74.449.178)	(28.232.847)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(103.531.127)	(31.491.776)	(86.530.136)	(37.352.234)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	347.509.046	52.409.273	402.113.809	23.320.568
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(126.188.220)	(29.630.967)	(354.299.803)	356.258.906
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)	471.541.350	380.806.800	336.184.970	707.321.213
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	49.168.525	(856.213.724)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	(173.782)	(3.940)	(912.607)	(1.006.281)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)	471.367.568	380.802.860	384.440.888	(149.898.792)
Finansal Gelirler	7.356.670	4.446.467	52.723.893	29.149.160
Finansal Giderler (-)	(789.438.274)	(233.492.576)	(1.400.041.050)	(1.107.322.415)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(310.714.036)	151.756.751	(962.876.269)	(1.228.072.047)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(8.417.887)	(99.757)	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(8.417.887)	(99.757)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(319.131.923)	151.656.994	(962.876.269)	(1.228.072.047)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(319.131.923)	151.656.994	(962.876.269)	(1.228.072.047)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(22.816.764)	(23.613.638)	6.931.106	(8.331.706)
Ana Ortaklık Payları	(296.315.159)	175.270.632	(969.807.375)	(1.219.740.341)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	(0,1975)	0,1168	(0,6465)	(0,8132)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(3.204.777)	1.247.876	(1.478.043)	(1.789.596)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(3.204.777)	1.247.876	(1.478.043)	(1.789.596)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR	(3.204.777)	1.247.876	(1.478.043)	(1.789.596)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(322.336.700)	152.904.870	(964.354.312)	(1.229.861.643)



5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	145.622.051	10.000.440
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	11.125.354.376	11.063.040.849
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.440.237.710	1.586.532.322
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.555.989	3.438.518
	Diğer Varlıklar		1.388.064.940	750.397.525
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	14.102.835.066	13.413.409.654
E	Finansal Borçlar	Md.31	3.323.117.863	5.179.005.017
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	11.863.373	20.348.077
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	633.349.267	610.033.268
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	12.092.549	11.896.336
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.795.872.168	7.571.778.879
	Diğer Kaynaklar		2.326.539.846	20.348.077
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	14.102.835.066	13.413.409.654

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	145.184.337	10.000.440
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	256.714.994	256.714.994
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	215.970.701	215.970.701
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	145.622.051	10.000.440

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	78,89%	82,48%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	11,24%	11,90%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	1,82%	1,91%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	53,83%	79,73%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	1,03%	0,07%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	1,03%	0,07%

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.



6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

