



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
01.01.2018 – 30.09.2018 DÖNEMİ  
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

## İÇİNDEKİLER

<b>ŞİRKET PROFİLİ.....</b>	<b>3</b>
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	4
Yönetim Kurulu.....	5
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	10
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	11
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları.....	14
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum.....	16
Kar Dağıtım Politikası.....	16
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	17
Bağış Politikası.....	17
Etik Kurallar.....	18
Yatırım Stratejisi.....	21
Proje Geliştirme Süreci.....	21
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi.....	21
Proje Geliştirme.....	22
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	22
Teslim.....	22
<b>EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....</b>	<b>23</b>
<b>FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>28</b>
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri.....	28
Projeler.....	29
İştirakler.....	31
<b>PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER.....</b>	<b>32</b>
<b>FİNANSAL TABLOLAR.....</b>	<b>52</b>
<b>HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....</b>	<b>57</b>

## ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

Şirketimizin ana faaliyet konusu konut projeleri geliştirmektir. Şirketimiz bedellerini ödeyerek veya hâsılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemiyle satın aldığı arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik genellikle site tarzında konut projeleri üretmektedir. Şirketimiz mimari ve diğer teknik projeler için mimari bürolardan, inşaat hizmetleri için ise müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Projelerin satışları ise Şirket bünyesinde görevli personel tarafından yürütülmektedir.

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

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze sermaye artırımları gerçekleştirerek sermayesini 873.193.432 TL'ye çıkarmıştır.

<b>Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)</b>				
<b>Artırım Tarihi</b>	<b>Artırma Yöntemi</b>	<b>Başlangıç Sermayesi</b>	<b>Artış Miktarı</b>	<b>Nihai Sermaye</b>
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	Aynı Sermaye	600.000.000	273.193.432	873.193.432

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

Şirketimizin **30.09.2018** itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

<b>Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı</b>		
<b>Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı</b>	<b>Pay Tutarı (TL)</b>	<b>Pay Oranı (%)</b>
Avni Çelik	504.638.823	57,79%
Ahmet Çelik	39.711.850	4,55%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	39.964.261	4,58%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	104.751.329	12,00%
Diğer	184.127.169	21,08%
<b>TOPLAM</b>	<b>873.193.432</b>	<b>100,00%</b>

## Yönetim Kurulu

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

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

### Dr. Avni Çelik

#### Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi

1950 yılında Çorum'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini takiben Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık fakültesinden inşaat mühendisi olarak mezun oldu.

Üniversite eğitimi sırasında da dahil olmak üzere 45 yıldır iş hayatının içinde oldu.

1974 yılında bugün holding olan Sinpaş grubunun ilk halkası Sinpaş Yapı Endüstrisi AŞ'yi Ankara'da kurdu.

Seramik, Kimya, Maden, Enerji alanlarında sinai yatırımlar yaptı.

Sinpaş Holding, günümüzde Ankara, İstanbul, Bursa, Muğla, Denizli, Gaziantep, Eskişehir, Bilecik, Niğde'de, Almanya Frankfurt, Suudi Arabistan Cidde ve Riyad'da faaliyet gösteriyor.

Avni Çelik, birçok mesleki dernek, vakıf başkanlığı yanında İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği, İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyeliği, GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulundu.

Hitit Üniversitesi'nden "fahri doktora" unvanı verilen Avni Çelik, deneyimlerini bir Üniversitede Mimarlık Fakültesi öğrencilerine Lisans – Yüksek Lisans seviyesinde dersler vererek yeni nesillere aktarmaktadır.

Kurucusu olduğu Boğaziçi Vakfı ve Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı ile Sinpaş Grubu her yıl 3000'e yakın yetenekli öğrenciye burslarla eğitim desteği vermektedir.

### Ahmet Çelik

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde,

1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapmıştır. Ahmet Çelik, çeşitli Sinpaş Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı tüm iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği görevini yürütmüştür. Nisan 2009'dan beri Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

### **Mehmet Çelik**

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

### **Osman Akyüz**

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

### **Prof. Dr. Nazım Ekren**

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

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

### **Hamdi Topçu**

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır.

Hamdi Topçu, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Avni Çelik</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Başkanı
Mesleği	Yönetici, Mühendis
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Başkanı
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Holding ve Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı ; Bakanlar Kurulu Kararı ile kamuya yararlı Boğaziçi Vakfı kurucu üyesi
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	57,79%
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Ahmet Çelik</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	4,55%
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Mehmet Çelik</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Osman Akyüz</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kurul Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi;
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Nazım Ekren</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	B
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Hamdi Topçu</b>
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	-
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	B
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	Denetim Komitesi Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

## **Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları**

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Hamdi Topçu ve Sn. Nazım Ekren'dir. Sn. Hamdi Topçu Denetim Komitesi Başkanı'dır.

## **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği**

### **Amaç**

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

### **Yetki ve Kapsam**

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

### **Organizasyon**

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

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

### **Görev ve Sorumluluklar**

#### **Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma**

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

#### **Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu**

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

## **İç Denetim**

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

## **Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum**

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

## **Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları**

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

## **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği**

### **Amaç**

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

### **Yetki ve Kapsam**

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,

- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

## **Organizasyon**

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, 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 önemini 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 yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

### **Diğer Sorumluluklar**

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

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları**

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. İnal Dinçer'dir.

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği**

#### **Amaç**

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

## Yetki ve Kapsam

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

## Organizasyon

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmalarını 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.

### **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

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 Raporu Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporunda ve [www.sinpasgyo.com.tr](http://www.sinpasgyo.com.tr) adresindeki web sitemizde bulunmaktadır.

### **Kar Dağıtım Politikası**

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

## **Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları**

### Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in 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, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.
- Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

### Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

## **Bağış Politikası**

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır.

Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son konsolide bilanço aktif toplamının en az % 1 ve üzerinde olması veya % 1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1'ine ulaşması durumunda sözkonusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.

- Bu bağlamda, 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.

## **Etik Kurallar**

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

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

## **Pay Sahipleri**

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

## **Faaliyet Standartları**

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

## **Çalışanlar**

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.

- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanının 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, güvене dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil 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 hiç bir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

### **Yönetim Kurulu**

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

### **Sosyal Sorumluluk**

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

### **Kurallara Uyum**

İstisnasız bütün Sinpaş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.

Etik Kurallar Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından tanımlanır, güncellenir ve değiştirilir. Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunularak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

## Yatırım Stratejisi

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

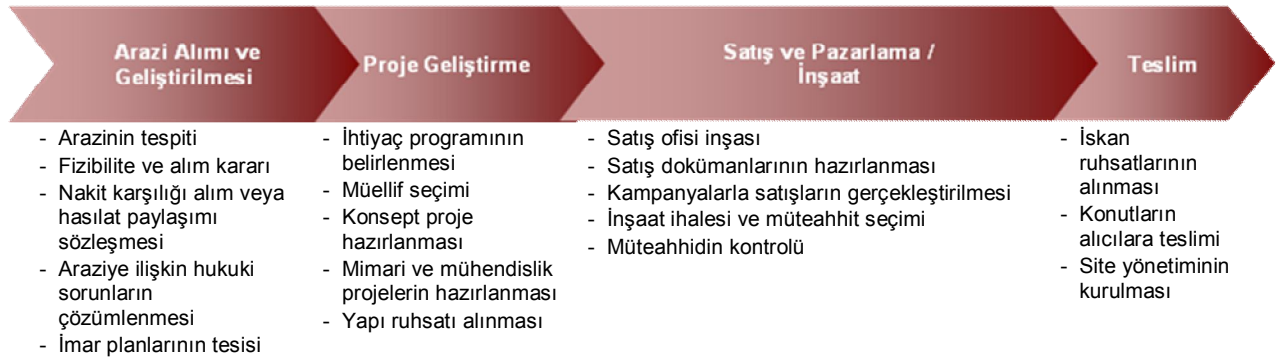
Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden plandığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de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

Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari 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.

## Proje Geliştirme Süreci

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



## Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi 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 arsalarda projelendirilebilir hale getirilmektedir.

### ***Proje Geliştirme***

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

### ***Satış ve Pazarlama / İnşaat***

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile birlikte proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimize 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 inşaatı süresince müteahhit çalışmalarını kontrol edilmektedir.

### ***Teslim***

İnşaatın tamamlanması ile birlikte daha önce ön satış 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.

## EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER<sup>1</sup>

Yılın ikinci çeyreğinde ivme kaybeden küresel iktisadi faaliyete dair göstergeler sınırlı ölçüde yavaşlamaya işaret etmiştir. Söz konusu yavaşlama ağırlıklı olarak gelişmekte olan ülkelerin performansından kaynaklanırken, başta ABD, Japonya ve İngiltere ekonomileri olmak üzere gelişmiş ekonomiler daha olumlu bir görünüm sergilemiştir. Euro Bölgesi'nde iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ise daha belirgin hale gelmiştir. İtalya'da bütçe açığı ve kamu borç stokuna dair endişeler, Brexit kaynaklı siyasal belirsizlikler ile çelik ve alüminyum ihracatına ABD tarafından uygulanan gümrük tarifeleri, Euro Bölgesi'nde ekonomik büyümenin yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte ham petrol fiyatları artarken, endüstriyel metal fiyatlarındaki görünüm ABD ve Çin arasındaki dış ticaret geriliminin de etkisiyle daha ılımlı kalmıştır. Enflasyon, yükselen petrol fiyatlarına bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler gruplarında yükselmiştir. Diğer taraftan, küresel finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecine bağlı olarak üçüncü çeyrekte uzun vadeli faizlerde artış kaydedilmiştir. Bu dönemde, gelişmiş ülkelerde getirilerin yükselmesi ve uluslararası ticarete ilişkin korumacılık eğilimlerinin güçlenmesi, küresel finansal piyasalarda oynaklıklara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelerin risk primleri yükselirken, portföy çıkışlarına bağlı olarak para birimlerinde de değer kaybı gözlenmiştir.

Gelişmekte olan ülkelere portföy çıkışlarının hızlandığı bir konjonktürde, ülkemizde döviz piyasalarında Ağustos ayında yaşanan dalgalanma, alınan tedbirler ve Eylül ayındaki güçlü parasal sıkılaştırmayı takiben zayıflamıştır. Türk lirasındaki değer kaybı sonrasında enflasyon beklentileri ve risk primindeki artış nedeniyle Ağustos ayında belirgin miktarda yükselen piyasa faizleri de, Eylül ve Ekim aylarında yüksek seviyesini korumuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda bankaların fonlama maliyetlerinde kaydedilen artışa ilave olarak, Türk lirasındaki değer kaybının firmaların finansal hesapları üzerindeki etkisi ve yavaşlamaya başlayan iktisadi faaliyete bağlı olarak bankaların kredi riski görünümüne dair değerlendirmeleri neticesinde kredi-mevduat faiz farkı üçüncü çeyrekte tarihsel ortalamalarının üzerinde gerçekleşmiştir. Böylelikle, kredilerin büyüme hızındaki yavaşlama üçüncü çeyrekte daha belirgin hale gelmiştir.

Tüketici enflasyonu yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 24,5 seviyesine ulaşmıştır. Türk lirasının bu çeyrekte yüzde 37 civarında değer kaybetmiş olması enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicisi olmuştur. Yıllık enflasyondaki artışın alt gruplar geneline yayılması ve döviz kuru geçişkenliği görece düşük olan ürün gruplarında dahi yüksek fiyat artışları kaydedilmiş olması, fiyatlama davranışının belirgin şekilde bozulduğuna işaret etmektedir. Bu gelişmede, döviz kurlarında yükselen oynaklığın enflasyon belirsizliğini artırması, döviz kurundan tüketici enflasyonuna geçişkenliğin güçlenmesi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğiliminin yaygınlaşması belirleyici olmuştur. İç talep koşullarının üçüncü çeyrek itibarıyla enflasyonu düşürücü yönde etkilemesine karşın, turizmdeki olumlu görünümün sürmesi, bu sektörle bağlantısı güçlü kalemlerde fiyat artışlarına neden olmuştur. Ayrıca, Eylül ayında yüzde 46,2 seviyesine ulaşan üretici enflasyonu kaynaklı maliyet baskıları da tüketici enflasyonu üzerinde belirleyici olmaktadır.

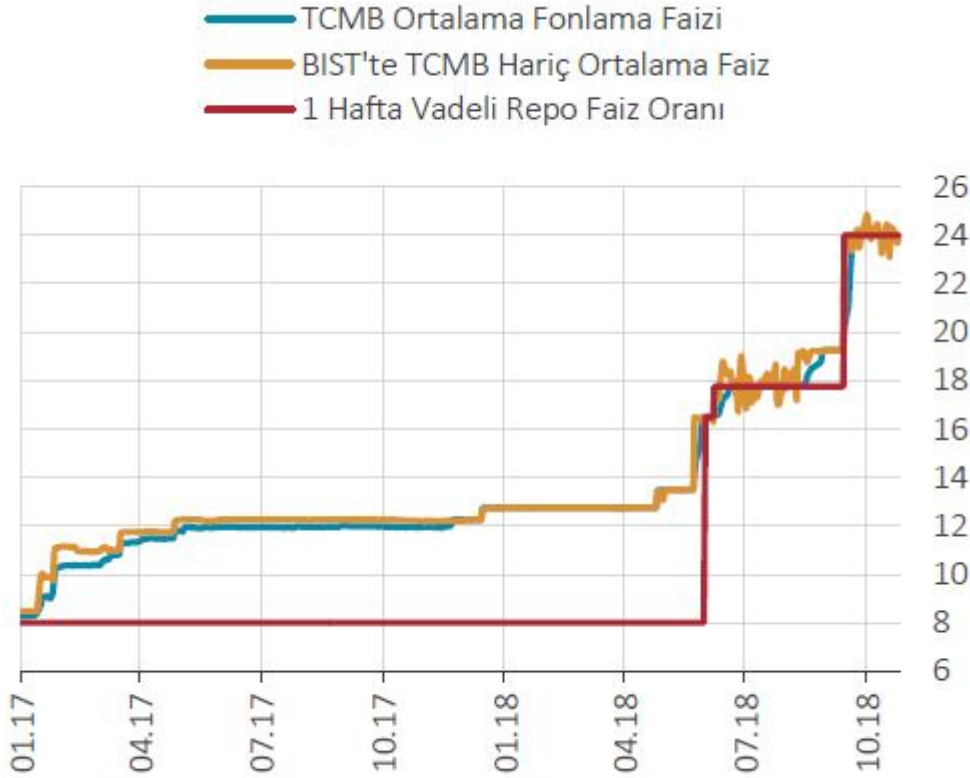
İktisadi faaliyet, yılın ikinci çeyreğinde yavaşlamakla birlikte öngörülenden bir miktar daha kuvvetli gerçekleşmiştir. İkinci çeyrekte yurt içi talepteki zayıflamaya bağlı olarak ithalatın gerilemesi ve turizmdeki toparlanmanın güç kazanmasıyla birlikte net ihracat dönemlik büyümenin temel belirleyicisi olmuştur. Döviz kurlarındaki yüksek oynaklık, belirsizlik algılamalarındaki bozulma ve finansal koşullardaki sıkılaştırma nedeniyle iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamanın üçüncü çeyrekte bir miktar hızlanarak devam etmiş olduğu değerlendirilmektedir.

TCMB, Mayıs ve Haziran aylarındaki parasal sıkılaştırmanın ardından, Temmuz ayındaki PPK toplantısında politika duruşunu değiştirmemiş ve iç talep koşullarındaki yavaşlama ile para politikasının gecikmeli etkilerinin

<sup>1</sup> Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

izlenmesi gerektiğini ifade etmiştir. Bununla birlikte enflasyon ve enflasyon beklentilerinin bulunduğu yüksek seviyelerin fiyatlama davranışları üzerinde risk oluşturmaya devam etmesinden ötürü sıkı para politikasının uzun bir müddet korunmasının gerekebileceği değerlendirilmiştir. TCMB, 10 Ağustos 2018 tarihinde döviz piyasalarında gözlenen sağlıksız fiyat oluşumları ve artan oynaklıklar neticesinde döviz ve TL likiditesine yönelik önlemler almış; ilaveten fonlama stratejisinde de değişikliğe gitmiştir. Bu çerçevede, 13 Ağustos – 14 Eylül 2018 tarihleri arasında haftalık repo ihalesi açılmayarak fonlama TCMB borç verme faiz oranı üzerinden gecelik vadede yapılmıştır. TCMB, Eylül ayındaki PPK toplantısında, fiyatlama davranışındaki bozulmanın enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü risk oluşturmaya nedeniyle, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırmaya giderek politika faiz oranını yüzde 17,75'ten yüzde 24'e yükseltmiştir. Ayrıca, fonlamanın tamamının haftalık repo ihaleleri yoluyla sağlanması uygulamasına geri dönmüştür. TCMB, Ekim ayındaki PPK toplantısında ise, finansal koşullardaki sıkışmanın da etkisiyle iç talep koşullarındaki zayıflamanın enflasyon görünümündeki bozulmayı kısmen sınırlandıracağı değerlendirilmesine karşın, fiyatlama davranışlarına dair yukarı yönlü risklerin devam etmesinden ötürü sıkı parasal duruşun korunmasına karar vermiştir.

### Kısa Vadeli Faizler (%)

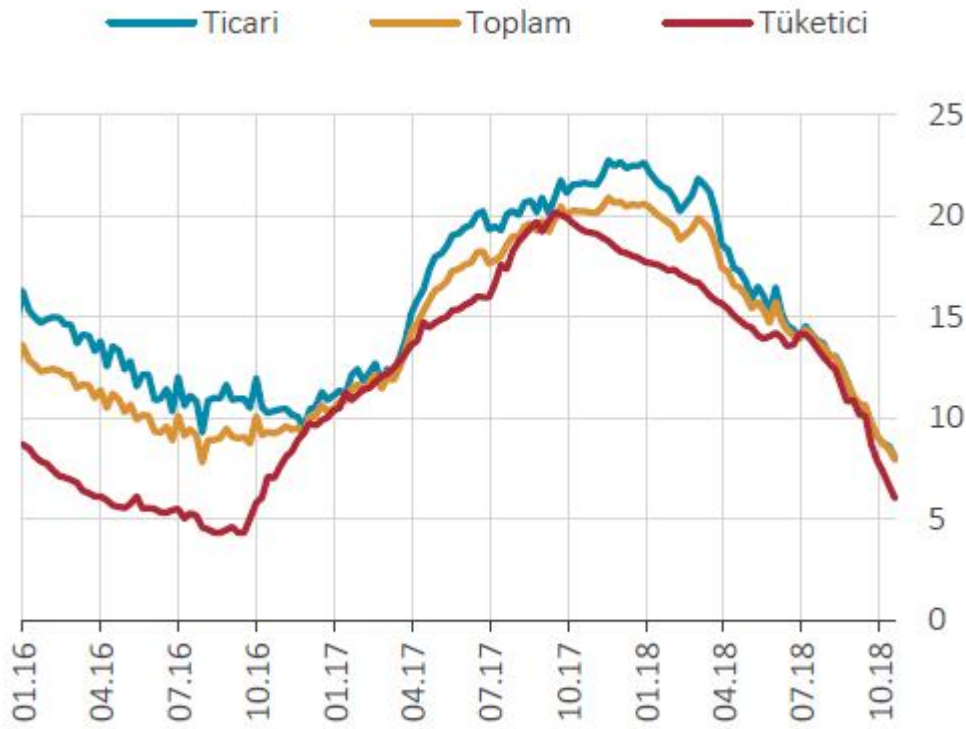


Kaynak: BIST, TCMB.

Eylül ayındaki parasal sıkılaştırma ve Türkiye'nin risk priminde çeyrek ortalamaları itibarıyla gözlenen artış, kur takası faizlerinin tüm vadelerde yükselmesine neden olmuştur. Böylelikle, Türkiye diğer gelişmekte olan ülkeler arasında getiri eğrisi eğimi en düşük ülke olmaya devam etmiştir. Diğer taraftan, alınan tedbirler ve Eylül ayı PPK toplantısında yapılan güçlü parasal sıkılaştırma sonrasında risk primi ve enflasyon telafisindeki gerilemenin etkisiyle uzun vadeli TL ve YP faizler ile Ağustos ayında oldukça yükselmiş olan Türk lirasının ima edilen oynaklığı Eylül ve Ekim aylarında gerilemiştir

Ağustos ayında döviz piyasasına dair gelişmelerin ardından bankaların kredi koşullarında gözlenen sıkılaştırma ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak kredi talebindeki düşüşün etkisiyle yılın üçüncü çeyreğinde kredi büyümesinde belirgin bir yavaşlama kaydedilmiştir

### Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları (Kur Etkisinden Arındırılmış, %Değişim, Yıllık )



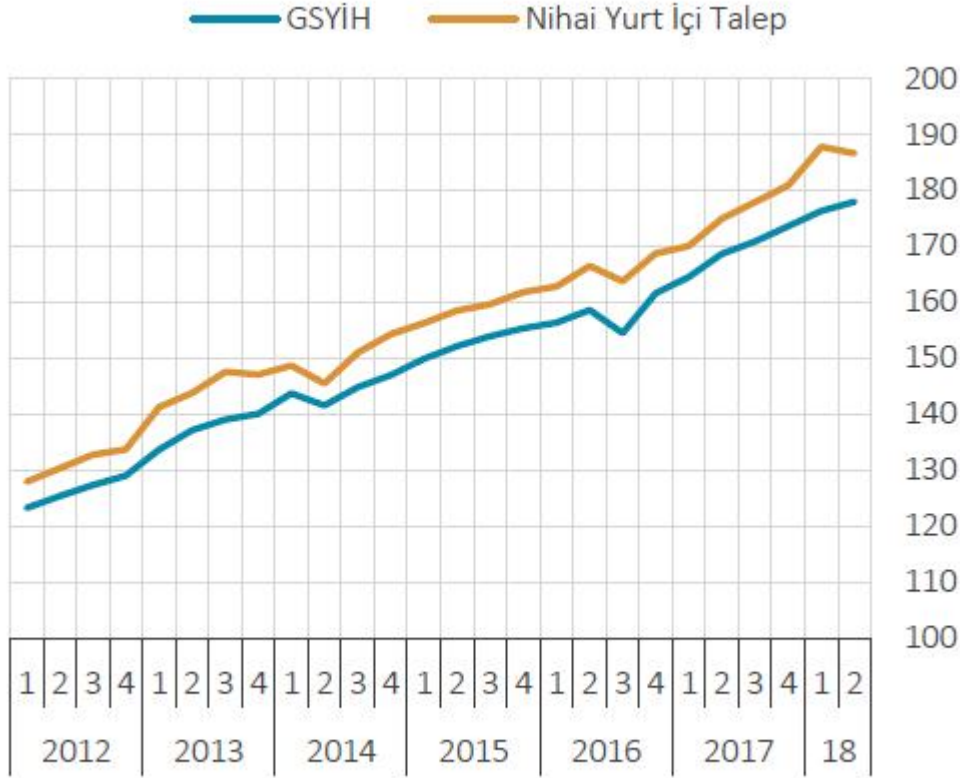
Kaynak: TCMB.

Tüketici enflasyonu 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 9,1 puan artarak yüzde 24,5 ile Temmuz Enflasyon Raporu tahmininin önemli ölçüde üzerinde gerçekleşmiştir. Yılın üçüncü çeyreğinde, yıllık enflasyondaki yükselişin başlıca sürükleyicisi döviz kuru gelişmelerine duyarlılığı yüksek olan temel mal grubu olmuştur. Bu dönemde özellikle ithal içeriği yüksek otomobil, beyaz eşya gibi dayanıklı temel mallarda keskin fiyat artışları gözlenmiştir. Gıda grubunda hem işlenmiş hem de işlenmemiş gıda kalemlerinde enflasyon görünümü bozulmuştur. Enerji enflasyonu ise elektrik ve doğalgaz fiyat artışları ve Ağustos ayında akaryakıt ürünlerindeki ÖTV oranının artmasına bağlı olarak yükselmiştir. Bu dönemde petrol fiyatları yukarı yönlü bir seyir izlemiş, ancak akaryakıt fiyatlarında eşel mobil uygulamasının sürmesi enflasyon üzerindeki olası baskıları sınırlamıştır. Hizmet grubu yıllık enflasyonu da Türk lirasındaki zayıf seyir, geçmiş enflasyona endeksleme davranışının yaygınlaşması, gıda ve enerji enflasyonundaki bozulmanın yanı sıra turizmdeki canlı

seyre bağı olarak artış kaydetmiştir. Üretici enflasyonunun üçüncü çeyrek itibarıyla yüzde 46,2'ye ulaşmasıyla, tüketici fiyatları üzerindeki maliyet baskıları güçlenerek devam etmiştir. Yılın ikinci yarısında toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönlü destek vermeye başlamasına karşın, fiyatlama davranışlarında gözlenen bozulma ve Türk lirasında kaydedilen birikimli değer kaybı sonucu artan maliyet baskıları enflasyonun seyrinde etkili olmuştur. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergeleri ve enflasyon beklentilerindeki bozulma devam etmiş; eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler enflasyonun ana eğiliminde kayda değer bir bozulmaya işaret etmiştir

İktisadi faaliyet 2018 yılının ikinci çeyreğinde yavaşlamakla birlikte Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla bir miktar daha kuvvetli gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) dönemlik yüzde 0,9, yıllık yüzde 5,2 oranlarında artış kaydetmiştir. Böylelikle iktisadi faaliyetin yavaşlayarak ana eğilimine yöneldiği ve kompozisyon bakımından dengelendiği gözlenmiştir.

### GSYİH ve Yurt İçi Talep (Reel, Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)

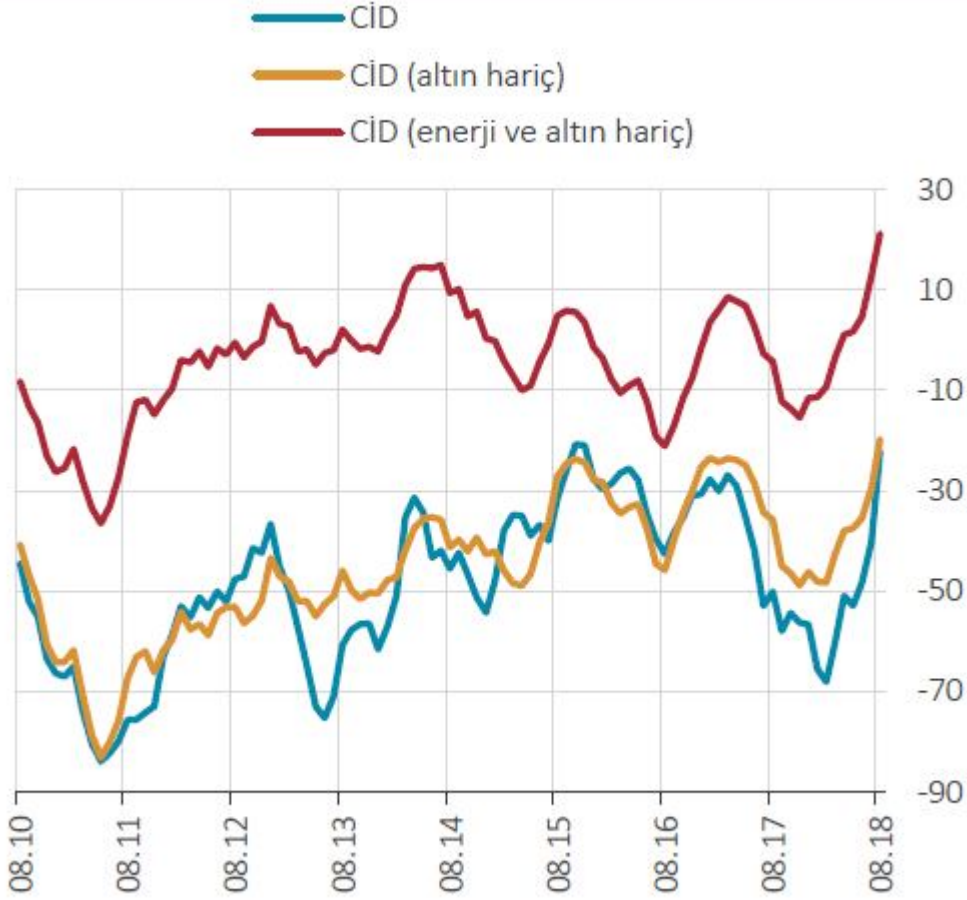


Kaynak: TCMB, TÜİK.

Son dönemde açıklanan veriler iktisadi faaliyetteki dengelenme eğiliminin belirginleştiğine işaret etmektedir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler, Türk lirasındaki hızlı değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın yurt içi talebi zayıflattığı yönünde sinyal vermektedir. Küresel büyüme görünümündeki istikrarlı seyirle birlikte dış talepteki artışın ve dış piyasalarda Pazar çeşitlendirme esnekliğinin ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Böylece altın hariç mal ihracatı bir önceki çeyreğin üzerinde seyrederken, turizm ve diğer hizmet gelirlerindeki canlı seyir sürmektedir. İç talepteki yavaşlama ve Türk lirasındaki değer kaybı ile birlikte ithalat talebi daralmaktadır. Bu çerçevede, net ihracatın dönemlik büyümeye olumlu katkısının üçüncü çeyrekte de artarak devam edeceği tahmin edilmektedir. Başta petrol fiyatları olmak üzere ithalat fiyatlarında gözlenen

yükselişin olumsuz etkisine karşılık, iktisadi faaliyetteki yavaşlama ve Türk lirasındaki reel değer kaybına bağlı olarak cari işlemler dengesindeki iyileşmenin belirginleştiği görülmektedir

### Cari İşlemler Dengesi (CİD) (3-Aylık Hareketli Ortalama, Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

Özette, üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyetteki dengelenme sürecinin belirginleştiğine işaret etmektedir. Finansal koşullardaki sıkılığın tarihsel olarak yüksek seviyelerde olması ve reel sektör bilançolarında kur ve girdi maliyetleri kaynaklı bozulma iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın boyutu ve süresi açısından aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 20 Eylül 2018 tarihinde açıklanan Yeni Ekonomi Programı'nda, kamu maliyesinin, makro dengelenme sürecine sıkı politika çerçevesi izleyerek katkıda bulunacağı belirtilmiştir. Sıkı politika çerçevesinin vergi artışları yolu ile değil, harcamalarda kesinti yoluyla belirlenmiş olması, fiyat istikrarına katkı sağlayacaktır. Enflasyonu düşürmeye ve makroekonomik dengelenme sağlamaya yönelik güçlü politika koordinasyonunun risk primi ve belirsizlik algılamalarını kademeli olarak iyileştireceği öngörülmüştür.

## FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### Projeler, Arsalar ve Binalar

2018 yılının ilk dokuz ayında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.09.2018 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.

Proje/Arsa	Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	Proje Geliştirme	Satış Pazarlama ve İnşaat	Teslim
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Sarayları				
İtower Şişli				
Egeboyu				
Incek Life - Ankara				
Bursa Modern				
Incek Blue				
Incek Green				
Köyceğiz				
Liva				
Ege Yakası (Halkalı)				
Altınoran				
Aydos Country				
Marina Ankara				
Bomonti Şişli				
Ege Vadisi - Ankara				
Gökorman - Ümraniye				
Metro Life - Sancaktepe				
Finans Şehir				
Bursa Aquacity				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Marmaris				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2018 yılının ilk dokuz ayında 328 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

#### **01.01.2018-30.09.2018 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi**

Ege Yakası	6
Bosphorus City	1
Aydos Country	52
Bursa Modern	23
Altınoran Projesi	12
Liva Projesi	10
Köyceğiz Projesi	3
İstanbul Sarayları	1
Incek Green	1
Marina Ankara	219
<b>Toplam Adet</b>	<b>328</b>

#### **Projeler**

**Aquacity 2010** 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** 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.

**Bosphorus City** projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde toplam ünite adedi 2796'dır.

**İstanbul Sarayları** 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.

**Incek Life** Şirketimizin Ankara'daki ilk projesi Incek 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.

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

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

**Aydos Country (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 (İstanbul)** projesi, kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin inşaat ve satış süreci devam etmektedir.

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

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

**Altınoran (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 (Ankara)** Bugüne kadar alışılmadık projelerden çok farklı olan Marina Ankara, yaklaşık 15.000 m<sup>2</sup>'lik kesintisiz gölet çevresinde tasarlanan yaşam alanları ile Çankaya'da bambaşka bir hayatın kapılarını açıyor. Eymir gölü manzarası, Marina'sı, bisiklet ve yürüyüş parkurları, yemyeşil doğası ve rengarenk yaşamıyla Ankara'ya yepyeni bir heyecan katacak

Sahip olduğumuz diğer gayrimenkuller üzerinde arazi ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

## İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar

	30 Eylül 2018	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Samandıra Mobilya	100,00	100,00
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37
Sinpaş Co.	100,00	100,00
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri	18,90	18,90
Ottoman Gayrimenkul	24,90	24,90

### Genel Kurul

Şirketimizin 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.05.2018 Perşembe günü gerçekleştirilmiştir. Toplantıya ilişkin gündem, tutanaklar ve hazır bulunanlar listesi KAP'ta ve [www.sinpasgyo.com.tr](http://www.sinpasgyo.com.tr) adresli web sitemizde yer almaktadır.

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.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 12 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	9.700.000
Bursa Modern Projesi ve Arsalar	Bursa	Harmoni	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi'nde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	15.11.2017	193.709.448
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	13.625.000
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve İncek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	24.675.011
Ege Yakası Projesi Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	17.11.2017	20.848.085
İncek Green Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerindeki İncek Green Projesi 21 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	10.126.000
Gökorman Projesi : 6785 Parsel ve 7392 Parsel	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 6785 ve 7392 Parselde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	80.300.000
Aydos Country Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	16.11.2017	435.670.259
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 12 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	5.616.000
I-Tower Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	02.10.2017	50.849.000
Queen Central Park Bomonti Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55 , 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nde SİNPAŞ GYO A.Ş. portföyündeki gayrimenkullerin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	02.10.2017	328.391.315
Egeboyu Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	12.490.000

Büyükesat - Ankara	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselle kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	21.05.2018	120.960.000
Ege Vadisi Projesi-Ankara	Ankara	Reel	Ankara ili, Çankaya İlçesi 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	274.614.000
Ankara Çankaya-Alacaatlı Arsalar	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde bulunan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	4.236.000
Marmaris	Muğla	Harmoni	Muğla İli, Marmaris İlçesi, içmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	21.05.2018	241.600.000
Ümraniye Çakmak	İstanbul	Reel	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	16.11.2017	479.334.629
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parselle kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	13.221.000
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Arsa	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	16.11.2017	55.215.000
Çankaya, Büyükesat (Bina)	Ankara	Reel	Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parselle kayıtlı taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	10.898.000
İstanbul- Beykoz- 37 Ada 76 Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselle kayıtlı taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	16.11.2017	159.340.000
Metro Life Projesi Sancaktepe-Samandıra	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan MetroLife projesinin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	82.540.000
Tekirdağ - Çorlu	Tekirdağ	Harmoni	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 2490 Ada 3 Parsel üzerindeki taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	12.12.2017	22.440.000
Çankaya - 29634 Ada 6 Parsel	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 29634 Ada 6 Parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan projenin Sinpaş GYO payının değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.11.2017	51.971.249
Kadıköy – Suadiye Bağımsız bölümler	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi'nde yer alan 4 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	09.01.2018	3.600.000
Altınoran - Bağımsız Bölümler	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 29634 Ada 10 Parsel üzerindeki 309 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	256.137.000
Altınoran - Arsalar	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde 29634 - 29635 – 29900 Ada üzerinde yer alan parsellerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	657.370.000
Ümraniye Çakmak	İstanbul	Reel	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	02.10.2017	757.797.434

Altınoran Marina	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 29634 Ada 5-6-7 Parseller üzerinde yer alan projelerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	333.090.000
Çankaya 29634 Ada 9 Parsel 5 adet bağımsız bölüm	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 29634 Ada 9 Parsel üzerindeki 5 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	47.784.000
Küçükçekmece	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için yapılan sözleşmeden kaynaklanan hakların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	130.150.000
Beykoz-Kanlıca	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Beykoz İlçesi Kanlıca Mahallesi'nde yer alan taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	2.980.000
Çankaya - Starium AVM	Ankara	Reel	Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 29634 Ada 10 Parsel ve 29635 Ada 7 ve 8 Parseller üzerindeki taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	02.10.2017	179.057.000
Köyceğiz Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan Köyceğiz Projesi 30 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	16.11.2017	32.210.000
Liva Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi'nde yer alan Liva Projesi 34 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	16.11.2017	23.160.000
					<b>5.125.705.430</b>

## **Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 17\_400\_329

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 12 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :** Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu 12 adet bağımsız bölümün 02.10.2017 tarihi itibari ile toplam değeri;

**KDV HARİÇ 9.700.000.-TL (Dokuzmilyonyediyüzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.**

## **Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 15.11.2017 – 17\_400\_333

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi'nde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 15 Kasım 2017 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç **193.709.448 TL** olarak belirlenmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – SNP-1707011

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

Rapor konusu projenin 16.11.2017 tarihli değeri için takdir edilen değer

**KDV hariç 435.670.259 TL (Dört yüz otuz beş milyon altı yüz yetmiş bin iki yüz ellidokuz Türk Lirası)**

**Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP-1707006

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 12 adet bağımsız bölümün 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor konusu 12 adet taşınmazın 02.10.2017 tarihli toplam değeri

**5.616.000 TL** (Beş milyon altı yüz on altı bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 17\_400\_332

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

Rapor konusu 26 adet bağımsız bölümün 02.10.2017 tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri KDV hariç **13.625.000 TL** (Onüçmilyonaltıyüzyirmibeşbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **I Tower Projesi (Şişli) Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP1707007

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Bu rapora konu olan Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 02 Ekim 2017 tarihi itibarı ile pazar değeri ;

KDV hariç **50.849.000 TL** (Ellimilyonsekizyüzkırkdokuzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller (Queen Central Park Bomonti Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707012

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55 , 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nde SİNPAŞ GYO A.Ş. portföyündeki gayrimenkullerin piyasa rayiç değerinin tespiti.

**Raporu Hazırlayan Şirket :** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Bu rapora konu olan taşınmazların toplam değeri KDV hariç **328.391.315 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707001

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel sayılı ana gayrimenkulde yer alan 19 adet bağımsız bölümün 02.10.2017 tarihi itibari ile toplam değeri ;

### **KDV HARIÇ**

**12.490.000.-TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 21.05.2018– SNP 1804003

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile arsanın değeri

**KDV hariç 120.960.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Ege Vadisi Projesi (Ankara) Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707013

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili, Çankaya İlçesi,Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile değeri

**KDV hariç 274.614.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 17\_400\_334

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve Incek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket:** Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerindeki Sinpaş GYO mülkiyetinde bulunan taşınmazların değeri

**KDV hariç 24.675.011 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Ankara-Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan Arsalara Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707003

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri

**KDV hariç 4.236.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 21.05.2018 – 18\_400\_95

#### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :** Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Sonuç olarak; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 1598 parselin ve 2518 parselin Pazar değeri **241.600.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir

### **Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – SNP 1707014

#### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### **G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı**

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Sinpaş GYO mülkiyetindeki hisse paylarının değerlendirme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri **479.334.629 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707005

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili, Polatlı ilçesi , Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

### **Değer Tespiti:**

Değerleme raporu tarihi itibarı ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam Pazar değeri ;

**KDV hariç 13.221.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **Küçükçekmece-Halkalı'da bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – SNP 1707002

### **Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor konusu taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin rapor tarihi itibarı ile toplam değeri **KDV hariç 55.215.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Küçükçekmece-Halkalı Mahallesi'nde bulunan 801 ada 27 Parselde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesi'ne Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 17.11.2017 – 17\_400\_330

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket:**

Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibarı ile 801 ada 27 parselde kayıtlı taşınmazın mevcut durum ile toplam değeri ;

**KDV hariç 20.848.085 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parsele Kayıtlı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP 1707004

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parsele kayıtlı taşınmazın 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile 5514 ada 6 parsele kayıtlı taşınmazın değerlendirme raporu tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

**KDV hariç 10.898.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara Alacaatlı - İncek Green Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 17\_400\_27

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde yer alan Incek Green Projesi kapsamındaki 21 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile 63305 ada 1 parsel üzerindeki İncek Green Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların mevcut durum ile değeri

**KDV hariç 10.126.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul-Beykoz Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – SNP-1707017

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 37 ada 76 parsele kayıtlı taşınmazın değerlendirme 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor konusu taşınmazın değeri

**KDV hariç 159.340.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul-Sancaktepe Metro Life Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – SNP-1707009

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan MetroLife projesinin değerlendirilmesi 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor konusu taşınmazın değeri

**KDV hariç 82.540.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul-Ümraniye 6785 ve 7392 Parsel Gökorman Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 17\_400\_328

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 6785 ve 7392 Parselde yer alan arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile Ümraniye 6785 ve 7392 parsellerde yer alan taşınmazın değeri

**KDV hariç 80.300.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **İstanbul-Kadıköy-Suadiye 4 Adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 09.01.2018 – 17\_400\_459

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Suadiye Mahallesi 3191 Ada 81 Parselde yer alan 4 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların değeri  
**KDV hariç 3.600.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi Kazimiye Mahallesi 2490 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 12.12.2017 – 17\_400\_408

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi 2490 Ada 3 Parselde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Harmoni 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların değeri  
**KDV hariç 22.440.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

## **Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 6 Parsel üzerinde devam eden Proje Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.11.2017 – 1710001

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 3 Parselde devam eden projedeki 674 adet bağımsız bölümün 50%'sinin 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 engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri

**KDV hariç 51.971.249 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 10 Parsel üzerindeki 309 adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704001

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 10 Parselde yer alan projedeki 309 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri

**KDV hariç 256.137.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 2-3-4 29635 Ada 4-5-6-9-11 ve 29900 Ada 2 Parsellere ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704002

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 2-3-4 29635 Ada 4-5-6-9-11 ve 29900 Ada 2 Parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 657.370.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi 2432 Ada 5-6-7-8, 2434 Ada 2-3-11, 2435 Ada 3-5-6-15, 2436 Ada 2, 2437 Ada 3, 2433 Ada 4-5-6-7 Parseller ve 2432 Ada 11 Parsel, 2435 Ada 4-16, 2436 Ada 5 Parseller üzerindeki Projeye ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704003-REV

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi 2432 Ada 5-6-7-8, 2434 Ada 2-3-11, 2435 Ada 3-5-6-15, 2436 Ada 2, 2437 Ada 3, 2433 Ada 4-5-6-7 Parseller ve 2432 Ada 11 Parsel, 2435 Ada 4-16, 2436 Ada 5 Parseller üzerindeki Projenin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 757.797.434 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 5-6-7 Parseller üzerinde devam eden Projelere ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704004

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 5-6-7 Parseller üzerinde devam eden Projelerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 333.090.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 9 Parsel üzerindeki 5 adet Bağımsız Bölüm Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704005-REV

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 9 Parsel üzerindeki 5 adet Bağımsız Bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 47.784.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet Parsel için Arsa Sahipleri ile yapılmış olan sözleşmeden kaynaklanan hakların Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – 1704007-REV

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet Parsel için Arsa Sahipleri ile yapılmış olan sözleşmeden kaynaklanan hakların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 130.150.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 121 Ada 12 ve 119 Parselde yer alan 2 adet taşınmaza ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704008-REV

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 121 Ada 12 ve 119 Parselde yer alan 2 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 2.980.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634 Ada 10 Parsel ve 29635 Ada 7 ve 8 Parseller üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.10.2017 – 1704009-REV

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 Ada 10 Parsel ve 29635 Ada 7 ve 8 Parseller üzerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 179.057.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi 7056 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Köyceğiz Projesi'ndeki 30 adet bağımsız bölüme ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – 1710001

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi 7056 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Köyceğiz Projesi'ndeki 30 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 32.210.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi 7224 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Liva Projesi'ndeki 34 adet bağımsız bölüme ilişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 16.11.2017 – 1710002

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:**

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi 7224 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Liva Projesi'ndeki 34 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibari ile rapor konusu taşınmazların mevcut durum değeri **KDV hariç 23.160.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.694.059.321</b>	<b>2.352.760.515</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		38.239.254	37.667.985
Ticari Alacaklar		764.600.700	542.499.996
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		137.194.174	243.031.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		627.406.526	299.468.199
Diğer Alacaklar		12.354.554	46.289.508
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.354.554	46.289.508
Stoklar	4	1.542.631.673	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	4	206.264.247	130.304.373
-İlişkili Olmayan Peşin Ödenmiş Giderler		206.264.247	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar		129.927.669	120.219.414
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.551.439.988</b>	<b>1.703.052.734</b>
Ticari Alacaklar		47.280.306	269.186.034
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		43.245.636	266.890.769
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.034.670	2.295.265
Diğer Alacaklar		17.988.534	25.531.186
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		17.029.417	24.729.417
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		959.117	801.769
Stoklar	4	1.658.018.733	1.240.194.424
Peşin Ödenmiş Giderler		2.348.171	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		16.000.000	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	786.002.796	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar		7.804.247	14.767.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		767.201	82.730
Diğer Duran Varlıklar		15.230.000	13.650.354
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.245.499.309</b>	<b>4.055.813.249</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.419.695.504</b>	<b>1.058.460.722</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	1.138.181.742	765.463.069
-İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	107.015.533	18.910.664
-İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	1.031.166.209	746.552.405
Ticari Borçlar		224.631.093	138.873.785
- İlişkili Taraplara Ticari Borçlar		1.609.101	811.246
- İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		223.021.992	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.318.005	1.464.314
Diğer Borçlar		40.325.205	18.259.741
- İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		60.217	60.217
- İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		40.264.988	18.199.524
Ertelenmiş Gelirler		2.814.661	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.550.027	98.342.358
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.550.027	98.342.358
Türev Araçlar		4.769.720	29.450.359
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		4.769.720	29.450.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.105.051	5.629.753
- İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.105.051	5.629.753
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>3.808.454.909</b>	<b>2.149.431.885</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.551.245.523	1.338.187.806
-İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	242.285.704	2.586.147
-İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	2.308.959.819	1.335.601.659
Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
- İlişkili Taraplara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		37.106.640	25.717.058
Ertelenmiş Gelirler	4	1.212.608.810	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.902.310	6.927.050
Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		4.591.626	6.538.291
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>17.348.896</b>	<b>847.920.642</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>17.348.896</b>	<b>847.920.642</b>
Odenmiş Sermaye		873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denklemine Hesabı		(441.147.737)	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		25.990.098	(379.615)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		25.990.098	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		25.990.098	(379.615)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(281.481.431)	(9.109.526)
Net Dönem (Zararı) / Karı		(533.687.795)	(242.915.898)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.245.499.309</b>	<b>4.055.813.249</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET GELİR TABLOLARI

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

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2017
Hasılat		213.318.504	140.457.118	713.486.544	453.850.143
Satışların Maliyeti (-)		(192.315.575)	(150.828.145)	(596.595.319)	(384.452.366)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>21.002.929</b>	<b>(10.371.027)</b>	<b>116.891.225</b>	<b>69.397.777</b>
Pazarlama Giderleri (-)		(58.132.351)	(14.511.320)	(46.421.223)	(17.693.453)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(43.632.092)	(15.006.150)	(52.465.644)	(28.846.533)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		189.337.772	27.178.828	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		242.031.385	160.130.496	203.585.380	58.798.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(15.774.998)	41.839.775	(81.108.012)	(24.886.577)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>334.832.645</b>	<b>189.260.602</b>	<b>140.481.726</b>	<b>56.769.809</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.699.691	-	1.533.594	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	(11.046.995)	(937.500)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-	(131.101)	(381.142)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>337.532.336</b>	<b>189.260.602</b>	<b>130.837.224</b>	<b>56.984.761</b>
Finansal Gelirler		26.895.447	(39.811)	9.289.363	3.895.288
Finansal Giderler (-)		(898.115.578)	(580.464.658)	(182.810.011)	(62.377.603)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>	<b>(42.683.424)</b>	<b>(1.497.554)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>	<b>(42.683.424)</b>	<b>(1.497.554)</b>
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>	<b>(42.683.424)</b>	<b>(1.497.554)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	(0,6112)	(0,4481)	(0,0711)	(0,0025)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>26.369.713</b>	<b>-</b>	<b>(103.318)</b>	<b>(41.964)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		26.369.713	-	(103.318)	(41.964)
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.397.851</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	7.397.851	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>26.369.713</b>	<b>-</b>	<b>7.294.533</b>	<b>(41.964)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(507.318.082)</b>	<b>(391.243.867)</b>	<b>(35.388.891)</b>	<b>(1.539.518)</b>

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.639.714	37.020.205
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.880.431.363	2.761.931.931
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	104.340.888	88.492.885
	Diğer Varlıklar		1.202.773.992	1.166.603.464
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.225.185.957</b>	<b>4.054.048.485</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.689.427.265	2.103.650.875
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	9.361.346	35.988.650
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	60.217
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	15.901.097	846.382.669
	Diğer Kaynaklar		1.510.436.032	1.067.966.074
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.225.185.957</b>	<b>4.054.048.485</b>

- 0

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	37.639.714	20.521.910
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	584.855.767	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	118.790.867	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	38.239.254	20.405.702

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	74,26%	68,13%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,72%	3,10%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11,19%	6,17%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	24008,66 %	253,99%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,72%	0,51%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,73%	0,50%

Burada yer alan 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 Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

## HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin son 1 yıllık fiyat grafiği aşağıdadır

SNGYO

