



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2015 – 31.03.2015 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 .....	8
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları .....	9
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları .....	12
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum.....	14
Kar Dağıtım Politikası .....	14
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları .....	15
Bağış Politikası.....	15
Etik Kurallar.....	16
Yatırım Stratejisi.....	19
Proje Geliştirme Süreci.....	20
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi.....	20
Proje Geliştirme .....	20
Satış ve Pazarlama / İnşaat .....	21
Teslim .....	21
<b>EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER .....</b>	<b>21</b>
<b>FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....</b>	<b>26</b>
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri.....	26
Projeler.....	27
İştirakler.....	28
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları .....	28
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ....	29
<b>PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER .....</b>	<b>30</b>
<b>FİNANSAL TABLOLAR.....</b>	<b>49</b>
<b>HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>53</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 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetlerini yürütmek üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurulmuştur.

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

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

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

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

## Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

<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	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

Şirketimizin 31.03.2015 itibariyle 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	73.639.093	12,27%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.855.848	1,64%
Ömer Faruk Çelik	40.720.059	6,79%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	218.567.895	36,43%
<b>TOPLAM</b>	<b>600.000.000</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
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	
Prof.Dr.Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof.Dr.Şükrü Kızılot	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

### Avni Çelik

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

### Ahmet Çelik

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

### Mehmet Çelik

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

### Osman Akyüz

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

bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Osman Akyüz'ün mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

### **Prof. Dr. Nazım Ekren**

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında iktisat teorisi dalında doçentliğe yükselmiş, 1995 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atanmıştır. 1997 yılında, T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulunmuştur. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır.2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür. Prof. Dr. Nazım Ekren, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

### **Prof. Dr. Şükrü Kızılot**

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

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

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

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

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

### **Amaç**

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

### **Yetki ve Kapsam**

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

### **Organizasyon**

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

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm 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. Şükrü Kızılot ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

### **Amaç**

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

### **Yetki ve Kapsam**

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan 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 ve Pay Sahipleri İlişkileri**

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler 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 Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot'tur.

## **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, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

## **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 çalışanının özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.

- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- 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 Alınır Verilmesi**

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

### **Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler**

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.

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

### **Kamuyu Aydınlatma**

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

### **Yönetim Kurulu**

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

### **Sosyal Sorumluluk**

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

### **Kurallara Uyum**

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

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

## **Yatırım Stratejisi**

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

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

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

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

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

## Proje Geliştirme Süreci

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



### Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

### 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 inşaaata ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

### ***Satış ve Pazarlama / İnşaat***

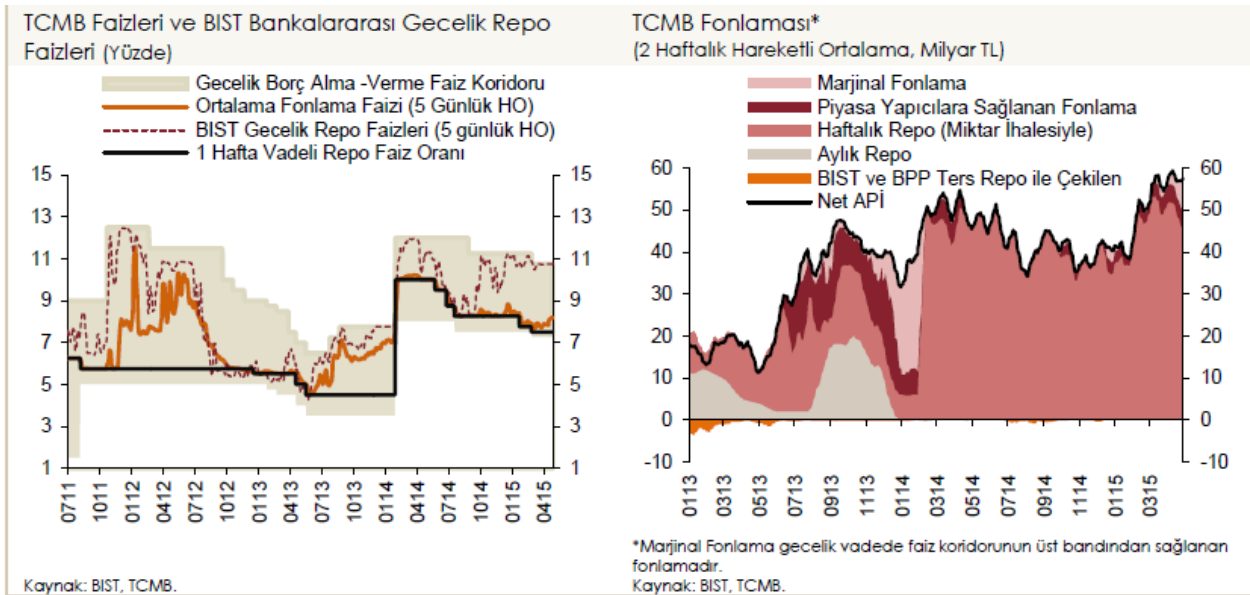
Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile birlikte proje sahasında bir satış ofisi inşa edilmekte ve basın yayın kuruluşlarında yapılan reklamlarla müşterilerimiz satış ofislerine davet edilmektedir. Müşterilerimize genellikle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

### ***Teslim***

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

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

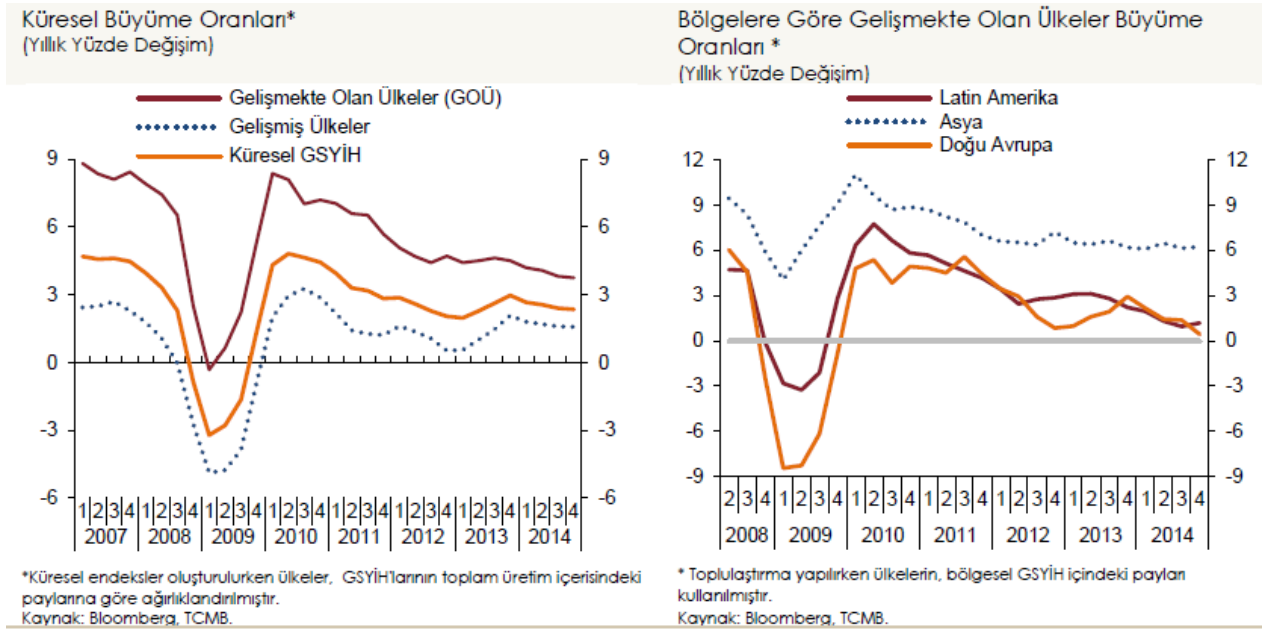
2015 yılının ilk çeyreği küresel finans piyasalarındaki oynaklığın devam ettiği bir dönem olmuştur. Küresel para politikalarındaki farklılaşmanın sürmesi, normalleşme sürecine dair belirsizlikler ve iktisadi faaliyetteki zayıf seyir bu gelişmede etkili olmuştur. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları zayıf seyretmiş ve döviz kuru oynaklıkları artmıştır. Benzer şekilde gelişmekte olan ülke risk primleri de dalgalı bir görünüm sergilemiştir. Bu dönemde, küresel büyüme zayıf seyretmeye devam etmiştir. Ülke grupları ayırımında bakıldığında gelişmekte olan ülkelerde küresel krizden sonraki hızlı toparlanma döneminin ardından büyüme oranlarının bir gerileme sürecine girdiği ve 2014 yılında kriz sonrası en düşük büyüme rakamlarına ulaşıldığı görülmektedir. Gelişmiş ülkeler grubunda, ABD görece olarak güçlü bir performans sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Avrupa'da büyüme halen zayıf seyretmektedir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmekte, Türkiye'nin dış talebi açısından oldukça önemli olan Avrupa ekonomisinde ise toparlanma belirtileri gözlenmektedir. Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve risk primi göstergeleri ile kurlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. 2015 yılı ilk çeyreğinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) faiz oranlarında ölçülü indirimlere giderken, likidite politikasını sıkı tutmak suretiyle temkinli para politikası duruşunu sürdürmüştür. Çekirdek enflasyon göstergelerindeki iyileşme ile uyumlu olarak bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı Ocak ayında yüzde 8,25'ten yüzde 7,75'e, Şubat ayında ise yüzde 7,5'e düşürülmüştür.



2015 yılının birinci çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu 2014 yılı sonuna kıyasla yaklaşık 0,6 puan azalarak yüzde 7,61 oranına gerilemiştir. 2014 yılının son çeyreğinde enflasyonu düşürücü etkisi belirgin biçimde hissedilen petrol fiyatlarının Şubat ayından itibaren artış göstermesiyle birlikte enerji grubu enflasyonundan gelen olumlu etki de bir miktar sınırlanmıştır.

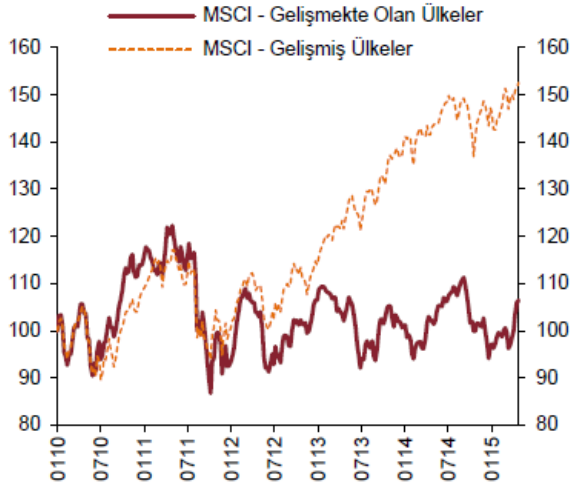
<sup>1</sup> Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

2014 yılının ilk çeyreğinden itibaren yavaşlama eğilimine giren küresel iktisadi faaliyet, yılın geri kalanında da bu eğilimini devam ettirmiştir. Yılın geneline hakim olan söz konusu yavaşlama eğilimi, son çeyrekte gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkeler kaynaklı gerçekleşmiş olsa da; ülkeler bazında bakıldığında büyüme performanslarında belirgin ayrışmaların devam ettiği görülmektedir. Gelişmiş ülkeler içerisinde, ABD güçlü büyüme performansı sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Euro Bölgesi'nde büyümenin halen zayıf seyrettiğini söylemek mümkündür. Japonya'da süregelen resesyon ise küresel büyümeyi aşağı yönlü etkilemeye devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkeler grubunda yer alan başlıca ekonomilerde de yılın son çeyreğinde yavaşlama sürmüştür; Rusya'da yıllık büyüme hızı sıfır düzeylerine yaklaşırken, Euro Bölgesi'nden gelen zayıf talep ve Rusya'daki gelişmelere paralel olarak, Doğu Avrupa ülkelerinin birçoğunda da iktisadi faaliyet zayıflamıştır. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmektedir.



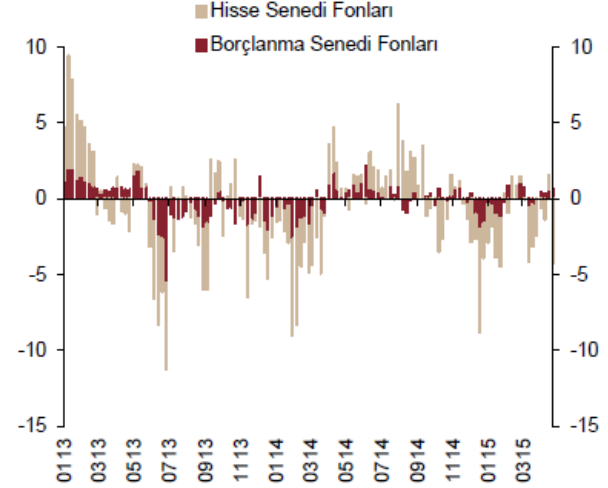
Yılın ilk çeyreğinde, küresel iktisadi faaliyette ayrışmanın devam etmesi ve özellikle gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamanın sürmesine karşın, Euro Bölgesi ve ABD'de toparlanmaya ilişkin kaygıların azalması ve Fed'in politika faizini artıracığına dair beklentilerin bir miktar ötelenmesi küresel risk iştahını olumlu etkilemiştir. ABD politika faizine ilişkin finansal piyasalardan elde edilen beklenti patikası, politika faizinin artmaya başlaması beklenen tarihin ötelendiğini göstermektedir. Olumlu seyreden küresel risk iştahına paralel olarak, yılın ilk çeyreğinde, küresel hisse senedi piyasaları genelinde bir değerlenme eğilimi gözlenmiştir.

Küresel Hisse Senedi Piyasaları Gelişmeleri  
(ABD Doları Bazında, 1 Ocak 2010=100)



Kaynak: Bloomberg.

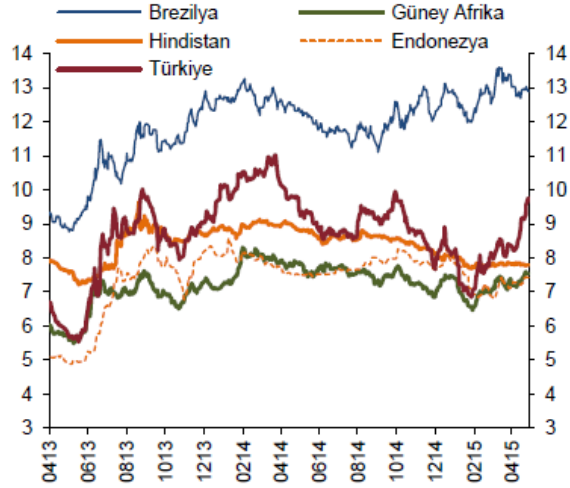
Gelişmekte Olan Ülkeler Haftalık Fon Akımları  
(Milyar ABD Doları)



Kaynak: EPFR.

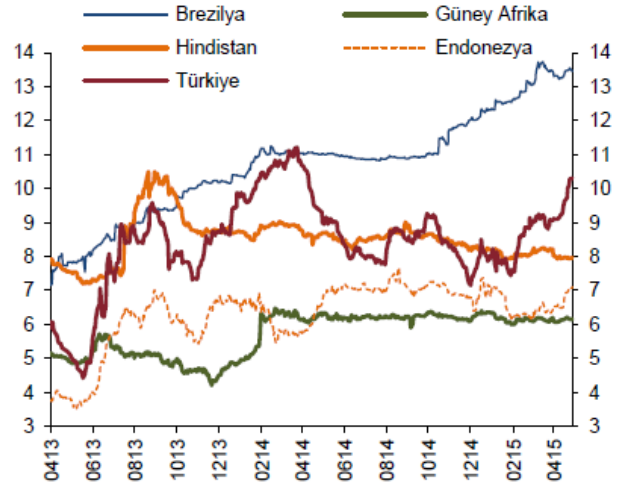
2015 yılının ilk çeyreğinde, gelişmiş ülke politikalarındaki belirsizlikten kaynaklanan oynaklık doğrultusunda piyasa faizlerinde artış gözlenmiştir. Bu dönemde Brezilya, Endonezya, Güney Afrika ve Türkiye’de bir önceki çeyrekte başlayan faizlerde artan oynaklık 2015 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Ülke bazında değerlendirildiğinde Türkiye, beş yıl ve altı ay vadeli faizlerde en fazla artış gözlenen ülke olmuştur. Bu görece artışta, baz etkisinin yanı sıra, Türkiye’nin jeopolitik ve ekonomik risklerin yaşandığı bölgelere yakınlığı da rol oynadığı değerlendirilmektedir.

Beş Yıl Vadeli Piyasa Faizleri\*  
(27 Nisan 2015 İtibarıyla, Yüzde)

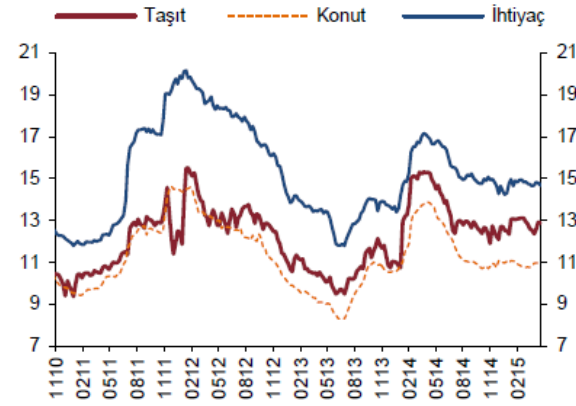


\* Brezilya için 4 yıllık piyasa faizi verisi kullanılmıştır.  
Kaynak: Bloomberg

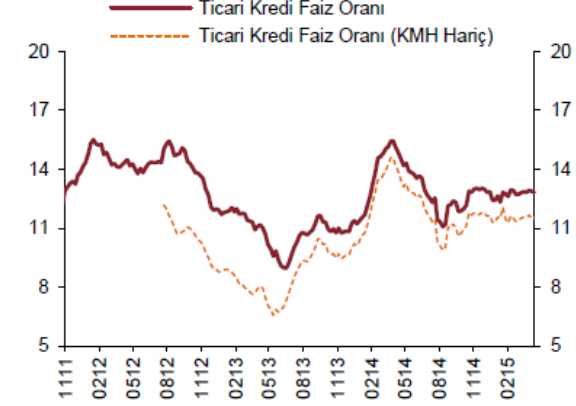
Altı Ay Vadeli Piyasa Faizleri  
(27 Nisan 2015 İtibarıyla, Yüzde)



Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler  
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde)



TL Ticari Kredi Faizindeki Gelişmeler  
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)



2015 yılının ilk çeyreğinde küresel finans piyasalarında döviz kurları ve sermaye akımlarında önemli ölçüde oynaklık kaydedilmiştir. Fed'in faiz artırımını sürecine dair belirsizlikler ve Euro Bölgesi'nde toparlanmaya ilişkin endişelerin devam etmesi, gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarının beklentilerin altında kalması ve bazı jeopolitik gelişmelerden dolayı risk endeksleri dalgalı bir seyir izlemiştir. Fed'in para politikasında beklenen normalleşme süreci, diğer taraftan Euro Bölgesi ve Japonya'da ekonomiyi destekleyecek nicel genişleme politikalarının sürdürülmesi bu dönemde ABD dolarının birçok para birimine karşı belirgin şekilde değer kazanmasına neden olmuştur. Diğer taraftan, düşük seyreden ham petrol fiyatlarının Türkiye'nin enflasyon ve dış denge görünümüne olumlu katkı sağlaması, yüksek küresel belirsizlik ortamında Türkiye'ye ilişkin risk algılamasının yataya yakın seyretmesine yardımcı olmuştur. Bu gelişmeler neticesinde yurt içindeki finansal değişkenler de 2015 yılının ilk çeyreğinde oynak bir seyir takip etmiştir.

## FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### Projeler, Arsalar ve Binalar

2015 yılının ilk çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.03.2015 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
Lagün				
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Sarayları				
İtower Şişli				
Egeboyu				
Incek Life - Ankara				
Bursa Modern 1-3				
Ege Yakası (Halkalı)				
Incek Blue				
Incek Green				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ankara Çankaya				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Çakmak				
Marmaris				
Bursa Modern 4-6				
Ankara Polatlı				
Toplam				

Şirketimize ait projelerde 2015 yılının ilk 3 ayında 90 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

#### 01.01.2015-31.03.2015 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Aquacity	1
Avangarden	2
Bursa Modern 1-3	8
Bosphorus City	10
Egeboyu	33
İstanbul Sarayları	13
Incek Life	18
Ticari Birimler	5
<b>Toplam Adet</b>	<b>90</b>

## Projeler

**Lagün** projemizde tüm etaplarda inşaatlar tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutların tamamına yakını alıcılara teslim edilmiştir. 182.786 m2 alan üzerine kurulu toplam 136.684 m2 satılabilir alana sahip projede toplam 515 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 346 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Aquacity 2010** projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları büyük oranda gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu projede 1.118 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 325 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Bursa Modern** projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmeye devam etmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 259 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Bosphorus City** projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde toplam ünite adedi 2796'dır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 1.032 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**İstanbul Sarayları** projemiz 124.201 m2 arsa alanı üzerine kuruludur ve 1.206 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 559 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Itower (Şişli 1157-1)** Sinpaş GYO, Itower Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. Itower Projesi'nin yer aldığı Şişli 1157-1 arsası Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Proje tamamlanmış olup, başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 154 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Egeboyu ( Sancaktepe - İstanbul )** Toplam 40.548 m2 arsa alanında ve 672 üniteden oluşan projemizde teslimler 2014 yılının ikinci çeyreğinde başlamıştır. Projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 224 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**İncek Life** Şirketimizin Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın ön satışlarına Nisan 2012'de başlamıştır. Projede teslimler ise 2014 yılının 3. Çeyreğinde başlamıştır. 548 adet üniteden oluşan

projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 332 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Ege Yakası ( Halkalı - İstanbul )** Toplam 41.884 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olan projemizin lansmanı 2014 Nisan ayında yapılmıştır. 554 üniteden oluşacak projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 252 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Incek Blue (Ankara)** projesi, Incek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 225 üniteden oluşacak projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 58 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Incek Green (Ankara)** projesi, Incek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 140 üniteden oluşacak projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 46 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

**Aydos Country (İstanbul)** projesi için 2014 yılı 3.çeyrek sonu itibarı ile ön satışlara başlanmıştır. 900 üniteden oluşacak projede başlangıçtan 31.03.2015 dönemi sonuna dek toplam 148 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

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

## **İştirakler**

### **Ottoman Gayrimenkul Yatırımları**

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

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş., 12.09.2007 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.'nin İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan 15.500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır.

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m<sup>2</sup>'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 31.03.2015 itibarı ile 360 ünitelik etapdaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır. Diğer ünitelerin inşaatları devam etmektedir.

## **Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

SAF GYO'nun piyasa değeri 31.03.2015 itibari ile 930.931.752 TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, piyasa değeri, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 121.000 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilen proje, üç etaptan oluşmaktadır. 1. ve 2. etaplarında geliştirilen 899 konutun tamamı, 3. etapta yer alan 472 konutun ise 448 adedinin ön satışı 31.03.2015 itibarıyla tamamlanmıştır. Proje'de 1. ve 2. etap teslimleri tamamlanmış, 3. etap teslimleri ise 2014 yılında başlamış olup yıl sonuna kadar 3 adet bağımsız bölüm hariç tüm teslimler gerçekleştirilmiştir. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 88.064,5 m2 kiralanabilir alana sahip AKASYA alışveriş merkezi ise Mart 2014 döneminde açılışını gerçekleştirerek faaliyete geçmiştir.

**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)
Avangarden Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 1 adet bağımsız bölüm ve 7179 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların pazar değerleri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	03.04.2015	780.000 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 5 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	10.025.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 29 adet adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	20.600.000 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Reel	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	345.267.332 TL
Aydos Country Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde geliştirilmekte olan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	150.030.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 122 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	06.04.2015	66.834.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 149 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	81.044.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	29.12.2014	45.420.000 TL
Şişli Bomonti Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Projesi" geliştirilmesi planlanan 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	31.12.2014	206.901.300 TL
Egeboyu Projesi	İstanbul	Artı	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	261.805.000 TL
Ankara Çankaya-Büyükesat	Ankara	Reel	Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 ( E:1) parselde kayıtlı 22.572 m <sup>2</sup> 'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	69.552.000 TL

Ankara Çankaya-Dikmen	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki Çankaya Dikmen projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	119.620.000 TL
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve İncek Blue Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	318.450.000 TL
Ankara Çankaya-Alacaatlı 6 Adet Arse ve İncek Green Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	15.640.000 TL
Marmaris	Muğla	Prime	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel nolu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	190.280.000 TL
Ümraniye Çakmak	İstanbul	Ace	Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan, tapu sicilinde arsa vasıflı olarak kayıtlı 29 adet parselin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2014	202.723.356 TL
Ankara Sincan (Polatlı) (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m <sup>2</sup> taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	10.950.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Arsa	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2014	49.518.000 TL
Ege Yakası Projesi Küçükçekme-Halkalı	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2014	58.920.000 TL
					<b>2.224.359.988 TL</b>

## Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 03.04.2015 – 2015\_400\_36

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

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 1 adet bağımsız bölüm ve 7179 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların pazar değerlerinin tespiti 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:**

Değerleme tarihi itibari ile Avangarden Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait taşınmazların toplam değeri KDV hariç 780.000 TL ( 301.100 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD= 2.5905 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
780.000	301.100	857.500

## Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;  
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8243 ada, 6 parsel sayılı, 182.786,02 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ana gayrimenkulde yer alan 5 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin;

**KDV HARİÇ**

**10.025.000.-TL Onmilyonyirmibeşbin TL**

**4.310.160.-USD Dörtmilyonüçyüzonbinyüzaltmış USD**

**3.536.405.-EURO Üçmilyonbeşyüzotuzaltıbindörtüyükbeş EURO**

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

**Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi**

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

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;  
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 4/1 pafta, 1958 parsel sayılı, 55.969,36

m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana gayrimenkulde yer alan 29 adet bağımsız bölümün 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam değerinin;

**KDV HARİÇ**

**20.600.000.-TL Yirmimilyonaltıyüzbin TL**

**8.856.787.-USD Sekizmilyonsekizyüzellialtıbinyediyüzsekseneyedi USD**

**7.266.827.-EURO Yedimilyonikiyüzaltmışaltıbinsekizyüzirmiyedi EURO**

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

**Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2014 – SNP - 1410013

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

**Değer Tespiti:**

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

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

1 USD= 2,32 TL

1 EURO= 2,84 TL

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

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

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

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

**Taşınmaz üzerinde geliştirilen Projenin Net Bugünkü Değeri (KDV HARIÇ);**

**150.030.000.-TL Yüzellimilyonotuzbin TL**

**64.504.063.-USD Altmışdörtmilyonbeşyüzdörtbinaltmışüç USD**

**52.924.369.-EURO Elliikimilyondokuzyüzyirmidörtbinüçyüzaltmışdokuz EURO**

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

## **Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.04.2015 – 2015\_400\_21

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

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 122 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 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 konusu 122 adet taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile toplam değeri 66.834.000 TL'dir.

(1 USD = 2,5674 TL )

<b>SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT 122 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ</b>	
<b>TL</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARİÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL )</b>
<b>66.834.000</b>	<b>70.677.430</b>

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2014 – SNP-1410003

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

<b>PROJEDE BULUNAN 149 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>			
<b>TL</b>	<b>USD</b>	<b>EURO</b>	<b>TL</b>
<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV HARIÇ )</b>	<b>( KDV DAHİL )</b>
<b>81.044.000</b>	<b>34.932.759</b>	<b>28.739.007</b>	<b>84.632.928</b>

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

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

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

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

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Projesi" geliştirilmesi planlanan 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespiti.

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

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

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

\* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m<sup>2</sup> değişikliğinde takdir edilen nihai değer de değişecektir.

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

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

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

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

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

#### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Artı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;  
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel sayılı, 40.548,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ana gayrimenkulde yer alan 700 adet bağımsız bölümden oluşan projenin 29.12.2014 tarihi itibari ile toplam proje değerinin;

### **KDV HARİÇ**

**261.805.000.-TL İkiyüzaltmışbirmilyonsekiyüzbeşbin TL**

**112.560.729.-USD Yüzonikimilyonbeşyüzaltmışbinyediyüzyirmidokuz USD**

**92.353.958.-EURO Doksanikimilyonüçyüzelliüçbindokuzyüzellisekiz EURO**

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

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2014– SNP-1410009

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

**Ankara Çankaya Dikmen Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2014 – SNP-1410008

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 USD=2,8400 TL)

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 29.12.2014 – SNP-1410006

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 29.12.2014 – SNP-1410007

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket:**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8200 TL)

## **Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi**

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

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

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Mahallesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel nolu gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

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

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

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2014 – 2014/0001

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

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

### **Raporu Hazırlayan Şirket :**

ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sinpaş GYO adına kayıtlı taşınmazların Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede;

-2432 ada 3 parselde 230372/240000 hissesi

-2433 ada 4 parselde 192809/240000 hissesi

-2433 ada 7 parselde 172183/240000 hissesi

-2435 ada 4 parselde 187300/240000 hissesi

-2435 ada 8 parselde 127300/240000, hissesi

Üzerinde ipotek kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

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

### **\* Sinpaş GYO Notu :**

Eski uygulama parselleri olan

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

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

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

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

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

### **Değer Tespiti:**

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

### **Ankara Sincan (Polatlı) Değerleme Raporu Özet Bilgi**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2014 – SNP-1410011

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

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

**Raporu Hazırlayan Şirket :**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2014 – SNP-1410005

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8400 TL)

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 29.12.2014 – SNP-1412004

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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

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

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

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

**Değer Tespiti:**

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

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

(1 USD=2,3200 TL)

(1 EURO=2,8200 TL)

## FINANSAL TABLOLAR

### SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### 31 MART 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>875.386.512</b>	<b>923.080.117</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		128.037.339	78.494.970
Ticari Alacaklar		147.484.519	204.228.883
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		16.466.691	10.904.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		131.017.828	193.324.582
Diğer Alacaklar		67.887.487	14.870.541
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		67.887.487	14.870.541
Türev Araçlar		129.980	101.513
Stoklar	3	340.405.580	377.955.976
Peşin Ödenmiş Giderler	3	162.042.651	152.270.501
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		756.463	572.987
Diğer Dönen Varlıklar		28.642.493	94.584.746
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>1.176.034.452</b>	<b>1.056.401.446</b>
Ticari Alacaklar		163.670.889	124.966.983
-İlişkili Taraflardan Alacaklar		29.073.257	23.260.889
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		134.597.632	101.706.094
Diğer Alacaklar		2.113.400	2.242.191
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.113.400	2.242.191
Stoklar	3	816.413.375	793.937.660
Türev Araçlar		2.771.745	2.497.737
Finansal Yatırımlar		64.513.870	61.441.496
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		21.786.260	21.822.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		57.414.000	6.267.000
Maddi Duran Varlıklar	4	20.632.763	20.059.631
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	179.854	207.875
Diğer Duran Varlıklar		26.538.296	22.958.607
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.051.420.964</b>	<b>1.979.481.563</b>

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>331.859.508</b>	<b>356.535.776</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	32.345.856	68.711.039
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	256.668.135	229.218.527
Ticari Borçlar		22.982.149	38.478.084
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.480.170	216.409
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		19.501.979	38.261.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.343.000	1.236.395
Diğer Borçlar		15.902.855	15.710.561
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		66.400	66.400
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.836.455	15.644.161
Ertelemiş Gelirler	3	201.083	1.763.894
Kısa Vadeli Karşılıklar		669.847	752.756
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		669.847	752.756
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.746.583	664.520
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>564.106.111</b>	<b>469.417.977</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	356.727.593	331.455.886
Ertelemiş Gelirler	3	162.686.875	136.648.113
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.204.516	1.313.978
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.204.516	1.313.978
Diğer Borçlar		43.487.127	-
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		43.487.127	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.155.455.345</b>	<b>1.153.527.810</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.155.455.345</b>	<b>1.153.527.810</b>
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		-	-
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(450.425)	(537.713)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(450.425)	(537.713)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak		-	-
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		4.890.748	1.818.374
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		4.890.748	1.818.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		30.551.325	30.551.325
Geçmiş Yıllar Karı		252.051.193	162.584.354
Net Dönem Karı		(1.232.127)	89.466.839
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.051.420.964</b>	<b>1.979.481.563</b>

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI

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

	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2015</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2014</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat		38.449.661	91.762.902
Satışların Maliyeti (-)		(27.867.953)	(74.979.151)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>10.581.708</b>	<b>16.783.751</b>
Pazarlama Giderleri (-)		(10.937.298)	(9.019.051)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(5.679.649)	(7.338.258)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		7.026.540	4.693.835
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		-	(4.410.717)
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>991.301</b>	<b>709.560</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		22.489.475	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		(36.006)	8.788.542
<b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>23.444.770</b>	<b>9.498.102</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler		25.168.376	22.730.058
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)		(49.845.273)	(27.198.828)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>(1.232.127)</b>	<b>5.029.332</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>(1.232.127)</b>	<b>5.029.332</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	6	(0,002)	0,00800
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR:</b>			
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		87.288	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / (Kayıpları)		3.072.374	(4.915.319)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>3.159.662</b>	<b>(4.915.319)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.927.535</b>	<b>114.013</b>

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	195.452.934	142.535.716
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.214.232.955	1.178.160.636
C	İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	21.786.260	21.822.266
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	--	--
	Diğer Varlıklar		619.948.815	636.962.945
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.051.420.964</b>	<b>1.979.481.563</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	645.741.584	629.385.452
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	43.487.127	66.400
I	Özkaynaklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.155.455.345	1.153.527.810
	Diğer Kaynaklar		260.213.667	196.501.901
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>2.051.420.964</b>	<b>1.979.481.563</b>
	<b>Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	--	--
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	128.037.339	78.494.970
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	293.423.393	293.423.393
C1	Yabancı İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	--	--
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	--	--
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	--	--
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	--	--

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	K/D	Azami %10	--	--
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	59%	60%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	11%	8%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	--	--
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	14%	15%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	C2/D	Azami %10	--	--
7	Borçlanma Sınırı	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	60%	55%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	6%	4%

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

## HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2015 yılı ilk çeyreğinde BIST Ulusal 100 Endeksi ile karşılaştırmalı göreceli performansı aşağıdaki grafikte verilmiştir (31.12.2014 değerleri 100 kabul edilerek hazırlanmıştır)

