



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2022 – 31.12.2022 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

SİNPAŞ

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	4
1.5	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	4
1.6	YÖNETİM KURULU.....	5
1.6.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	7
1.6.2	YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI.....	8
1.7	GENEL KURUL.....	8
1.7.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	12
1.8	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	13
1.8.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	13
1.8.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	15
1.8.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	17
1.9	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	18
1.10	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	18
1.11	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	19
1.12	BAĞIŞ POLİTİKASI	19
1.13	ETİK KURALLAR.....	20
1.14	YATIRIM STRATEJİSİ.....	22
1.15	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	23
1.15.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	23
1.15.2	PROJE GELİŞTİRME	23
1.15.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT	24
1.15.4	TESLİM	24
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	24
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN	31
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	38
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ	38
4.2	PROJELER.....	40
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	60
5.1	BİLANÇO TABLOSU	609
5.2	GELİR TABLOSU	61
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	62
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	63

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 48 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2022 itibarıyla 18.770.764.848-TL'ye ulaşmıştır.

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

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

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

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

DEĞERLERİMİZ

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

1.2 TARİHÇE

2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

- Sinpaş GYO, 1974 yılından beri Sinpaş Grubu çatısı altında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş Yapı'nın yeniden yapılanması sonucunda "Sinpaş İnşaat A.Ş." unvanıyla konut projeleri geliştirmek üzere kuruldu.

2007 - Sektöre ilklerle girdi

- Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.
- Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve BIST' de işlem görmeye başladı.
- Bursa'nın en büyük konut projesi "Bursa Modern" in lansmanı yapıldı.

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

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

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

2009 - Yeni bir su medeniyetinin temelini attı: Aqua City 2010

- Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez “Aqua City 2010 ile İstanbul’a yeni bir renk sundu.
- ABD’nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder’in ağırlandığı “Sürdürülebilir Başarı İçin Liderlik Konferansı”nın ilkinin gerçekleştirdi.

2010 - İstanbul’un modern sarayları: İstanbul Sarayları

- Boğaz’daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı “İstanbul Sarayları”nın lansmanı yapıldı.

2011 - Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

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

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

- Ankara, Sinpaş GYO sayesinde ilk kez doğanın ve suyun bir arada olduğu benzersiz bir hayatla tanıştı. Yeşil ile mavinin uyumundan ilham alan ve yüzde 70’i yeşil alana ayrılan İncek Life, Ankaralının yaşamına yeşilliyle huzur, mavisıyla keyif katıyor.

2013 - Bosphorus City

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

2014 - Sinpaş’ın 40. Yılında 5 yeni proje

- İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **EgeYakası** ve **Karşıyaka Rezidans** projelerinin lansmanı gerçekleşti.
- Ankara İncek’te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **İncek Blue** ve **İncek Green** projeleri lanse edildi.
- İstanbul Anadolu Yakası’nın en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.
- Bursa Modern, European Property Awards 2014’de “**Highly Recommended**” ödülüne sahip oldu.

2015

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

2016

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

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

2017

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

2018

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

2019

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

2020

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

2021

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

2022

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

1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu

işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa (iptal) edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Rapor döneminde tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL' den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	20.316.896	43,39%
	B	110.062.391	
	C	520.508.184	
Ahmet Çelik	B	16.930.696	2,55%
	C	21.287.607	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	149.390.680	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	2.000.000	0,13%
Diğer	C	659.503.546	43,97%
TOPLAM		1.500.000.000	100.00%

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

1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.12.2022 tarihi itibariyle iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	75,00	300.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Tic.A.Ş.	15,24	105.000.000-TL
Güney Marmaris Otel Yön.ve Hiz.A.Ş.	100,00	50.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100,00	7.650.000-TL
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic A.Ş.	21,59	23.550.000-TL

1.5 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yönetim Kurulu Başkanı

Dr. Avni Çelik'in Başkan Mesajı

Kıymetli Paydaşlarımız,

50. yılımıza bir nefes kala, sektöre sunduğumuz ilkler, özgün projelerimizle değer kattığımız bölgeler ve bu uzun yolda dokunduğumuz on binlerce aile oldu. Türkiye'nin silüetini şekillendiren lider bir firma olarak değerlerimizden taviz vermeden geçirdiğimiz yarım asrı çok kıymetli buluyoruz.

Bu zaman zarfında Sinpaş iyi yetişmiş insan kaynağını da önemli bir sermaye saymış ve buna yatırım yapmıştır. İnsan kaynağı kurumsal hafızayı taşıyan en önemli unsurdur. Ve elbette 49 yıllık başarımızın ardında bir de kayıtlı olmayan itibar sermayemizi saymalıyız. Kuşkusuz kavi itibar sermayemiz hedeflerimize giden yolda bizi daha cesur kılmış, hayata geçirdiğimiz ilkler için bizi güçlü kılmıştır.

Tüm dünyayı etkisi altında bırakan küresel ekonomik krizin de tetiklediği dövizdeki dalgalanma, enerji, işçilik, hammadde gibi tüm girdilerdeki ciddi maliyet artışı, her sektör gibi Türkiye ekonomisinin lokomotifini olan

gayrimenkul sektörünü de elbette etkiledi. Ancak yeni yılın ilk ayı itibarıyla Hazine ve Maliye Bakanlığımızın öncülüğünde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı desteğiyle orta gelirli vatandaşlarımız için başlatılan Yeni Konut Finansman Modeli ile sektöre hareket gelmiştir. Bu olumlu başlangıcın sektöre yıl içinde sürecek can suyunu verdiğini görmekteyiz.

Biz Sinpaş olarak 50. yılımıza giden bu yıl içinde de çalışmaya devam edecek ve yeni projelerimizin lansmanlarıyla da frene basmadan üretmeye devam edeceğiz. Kurulduğumuz günden bu yana olduğu gibi çalışanlarımızdan ve paydaşlarımızdan aldığımız güçle ülke ekonomisine katkı sağlayacak proje ve yatırımlarımıza devam edeceğiz. Bu başarıyı her zaman olduğu gibi yine birlikte inşa edeceğiz. Biliyoruz ki bundan sonra da gayrimenkul sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecek. Devletimizin de desteğiyle hem kurum hem ülke olarak gelişmemizi sürdüreceğimize inancımız tam. Bu süreçte değerli paydaşlarımızın desteği ve yol arkadaşlığı en büyük gücümüzü oluşturuyor. Sizlerle birlikte 2023 yılını da başarılarla tamamlayacağımıza yürekten inanırken, Sinpaş markasına emeği geçen herkese teşekkür ederim.

Saygılarımla,

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

1.6 YÖNETİM KURULU

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

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	01.06.2023
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	01.06.2023
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Dursun Yaşar Çamuralı, Yönetim Kurulu Üyesi



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

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

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

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer, Genel Müdür



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

Dursun Yaşar Çamurali, Mali İşler Grup Başkanı - CFO



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

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

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

1.6.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

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

1.6.2 YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

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

2022 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 38 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

1.7 GENEL KURUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

23 MAYIS 2022 TARİH, SAAT 11:00'DE YAPILAN

2021 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mayıs 2022 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 20/05/2022 tarih ve 74802224 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Ali İbrahim Akgün gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 28.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 06.05.2022 tarih ve 10572 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Dursun Yaşar Çamuralı toplantıya katılmıştır. Ayrıca Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Burcu Kılıç toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 873.193.431,324.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 873.193.431,324 adet hisseden, 16 TL'lik sermayeye tekabül eden 16 adet hissenin asaleten, 613.319.103,756 TL'lik sermayeye tekabül eden 613.319.103,756 adet hissenin vekaleten, 22.975.141 TL'lik sermayeye tekabül eden 22.975.141 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 613.319.103,756 TL'lik sermayeye tekabül eden 636.294.260,756 adet

hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı' nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Cevgun Ökmen'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

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

- 2) 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Faaliyet raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 3) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 4) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2021 yılına ilişkin kar dağıtımını yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç'ın, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Fatih Kıvanç'ın yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Dursun Yaşar Çamuralı'nın Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların 2.453 adet ret oyuna karşılık 636.291.807,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Fatih Kıvanç, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Yönetim kurulu başkanına net 60.000.-TL, yönetim kurulu başkan vekili Ahmet Çelik'e net 6.000-TL yönetim kurulu üyelerinden Mahmutsefa Çelik'e net 60.000 -TL, , Dursun Yaşar Çamuralı'ye net 50.000 -TL ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine net 6.000-TL huzur hakkı ödenmesini Genel

Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 7.749.874 adet ret oyuna karşılık 628.544.386,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

- 9) 2021 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2022 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2021 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 7.749.874 adet ret oyuna karşılık 628.544.386,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.
- 12) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 13) 2022 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 14) Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Kızılbük GYO A.Ş.'nin halka arzı kapsamında uygulanan teşviklere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi,
- 15) Dilek ve öneriler dile getirildi.

"Ortaklarımızdan Sn. Hamza İnan tarafından söz alarak" Güney Marmaris Otel Yönetimleri, Azer Tarım faaliyetleri ile ilgili bilgi talep etti, Sn. Kenan Evren Karakaya tarafından iki şirket faaliyetleri hakkında bilgi verildi.

Bedelsiz sermaye artırımını yapılmaması konusunda Sn. Hamza İnan tarafından yöneltilen soru, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından cevaplandı.

Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 23 Mayıs 2022 Pazartesi

Toplantı Başkanı	Bakanlık Temsilcisi	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Murat Parmakçı	Ali İbrahim Akgün	Kenan Evren Karakaya	Cevgun Ökmen

1.7.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

1.8 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.8.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim

sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmalarındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticileri toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir “kurumsal yönetim kültürünün” yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı İlişkileri

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

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

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

1.8.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

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

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.

- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.8.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm 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 artıracak fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,
- Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

1.9 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1109269> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1109270> bağlantılarından ulaşılabilir.

1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

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

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem karı"

nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI

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

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

toplaminin en az %1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.

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

2022 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Vakıf ve Derneklere Bağışlar: 750.210-TL

1.13 ETİK KURALLAR

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır.

Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.

- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

1.14 YATIRIM STRATEJİSİ

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

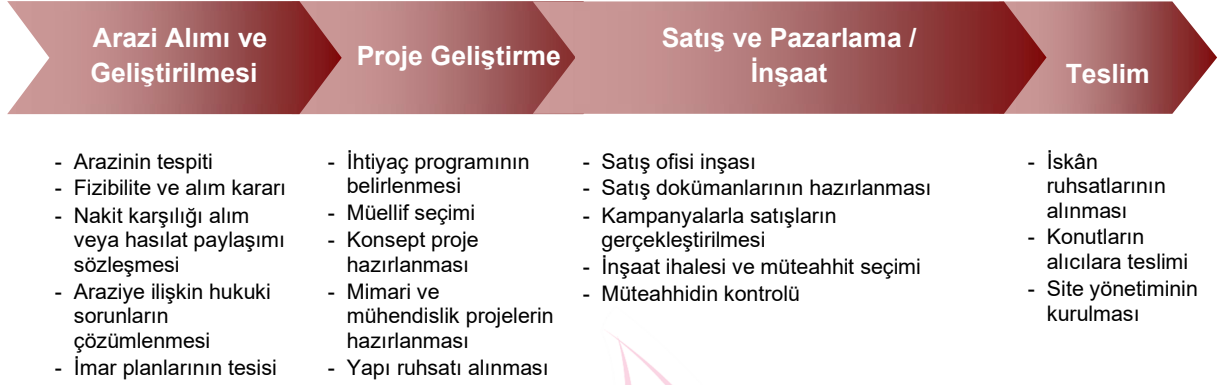
Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde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

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

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

1.15 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



1.15.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

Şirketimizce şehirlerin gelişim alanları ve yatırım yapılabilecek 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.

Verleşim 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.

1.15.2 PROJE GELİŞTİRME

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

1.15.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

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

1.15.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Lotus	06.01.2023	61.810.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	06.01.2023	1.203.903.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	06.01.2023	43.781.100
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	06.01.2023	23.507.000
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	06.01.2023	16.910.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	06.01.2023	62.731.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	06.01.2023	33.810.000
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	06.01.2023	194.640.000
I-TOWER	İstanbul	Reel	06.01.2023	143.284.370
GÖKORMAN	İstanbul	Lotus	06.01.2023	62.600.000
ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	06.01.2023	34.517.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	06.01.2023	989.020.000
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Lotus	06.01.2023	10.280.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	06.01.2023	520.480.000
İNCEK GREEN	Ankara	Lotus	06.01.2023	7.710.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	06.01.2023	218.200.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	06.01.2023	4.177.659.000
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2023	3.289.645.000

BOMONTI QUEENN PARK	İstanbul	Lotus	06.01.2023	652.834.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	06.01.2023	363.800.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2023	19.930.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	06.01.2023	41.000.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Lotus	06.01.2023	1.030.000.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	06.01.2023	1.598.385.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	06.01.2023	120.750.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	06.01.2023	80.535.000
BOMONTI ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	28.950.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Lotus	06.01.2023	12.450.000
FİNANSŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.457.190.000
FİNANSŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	06.01.2023	2.140.600.000
FİNANSŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.607.155.000
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	06.01.2023	1.167.014.000
BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	13.440.000
LİVA	İstanbul	Lotus	06.01.2023	15.755.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2023	121.500.000
RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	06.01.2023	10.670.000
OTTOMARE	İstanbul	Lotus	06.01.2023	94.065.000

ÇANKAYA İNCEK LIFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1275

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 61.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210029

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 37 Ada 76 Parsel’de yer alan arazinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.203.903.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210030

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Bosphorus City Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 43.781.100-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210031

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Ege yakası Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.507.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210032

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.910.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210033

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstanbul Sarayları Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.731.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210034

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Ege Boyu Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 33.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210035

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 194.640.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210037

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi I-tower Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 143.284.370-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1274

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210038

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel'de bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 34.517.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1282

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 989.020.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1278

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.280.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1269

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 520.480.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1276

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.710.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1280

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 218.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1284

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.177.659.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1287

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.289.645.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTI QUENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 652.834.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1517

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 363.800.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1286

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 19.930.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1295

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 41.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1290

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.030.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1272

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.598.385.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1288

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 120.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1270

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 80.535.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL QUEEN BOMONTİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 28.950.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1277

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.450.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1293

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.457.190.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1292

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.140.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1273

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.607.155.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1272

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.167.014.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1289

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1279

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.755.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1291

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 121.500.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1296

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.670.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1283

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel'de yer alan projenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 94.065.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

Makroekonomik Görünüm

Küresel iktisadi faaliyette ikinci çeyrekte gerçekleşen yavaşlama eğilimi, öncü göstergelere göre yılın geri kalanında da devam etmektedir. Rusya-Ukrayna Savaşı'na bağlı olarak ortaya çıkan ve giderek artan jeopolitik riskler, pandemi nedeniyle bozulan küresel tedarik zincirlerini olumsuz yönde etkilemektedir. Bu riskler, enerji, çeşitli ara malı ve emtia ürünlerinde arz kısıtlarına ve yüksek fiyat oynaklıklarına neden olmaktadır. Bu durum, enflasyonun küresel ölçekte yükselmesine ve talebin zayıflamasına yol açarken, aynı zamanda, enflasyon oranlarındaki artışın öngörülenden daha uzun süreceğine dair beklentileri de güçlendirmektedir. Dünya genelinde yüksek seyreden enflasyonun sonucu olarak finansal koşullardaki sıkılaşıma eğilimi artmakta ve bu durum, iktisadi faaliyeti sınırlandıran bir diğer önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Küresel iktisadi faaliyet üzerindeki bahsi geçen risklerin önümüzdeki dönemde de devam etmesi ve özellikle, gelecek yıl dünya ekonomisini daha çok etkilemesi beklenmektedir. Bu çerçevede, 2023 yılına ilişkin büyüme tahminleri, önceki dönemlere göre küresel ölçekte önemli ölçüde aşağı yönlü güncellenmiştir. Enerji kaynaklı kısıntılar nedeniyle üretim kapasitesi risk altında olan Avrupa ülkeleri için söz konusu tahmin güncellemeleri daha belirgindir. Bununla birlikte, küresel iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak, emtia fiyatları ikinci çeyrekte itibaren gerilemeye başlamıştır. Emtia fiyatlarında son dönemde gerçekleşen aşağı yönlü eğilimin enflasyon dinamiklerini olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir. Diğer taraftan, emtia fiyatlarının halen geçmiş dönem ortalamalarının üzerinde olduğu ve savaşın etkilerinin sürmesiyle birlikte enerji fiyatlarının dalgalı bir seyir izlediği görülmektedir. Öte yandan, ülkemizin oynadığı yapıcı rol, tahıl tedarikinde olduğu gibi enerji piyasasında da arz sorunlarının giderilmesine katkı sağlayacak ve fiyat gelişmelerinin seyrini olumlu yönde etkileyebilecektir.

Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya ek olarak, taşımacılık maliyetleri ve emtia fiyatlarında gözlenen daha ılımlı seyre rağmen, küresel enflasyon oranları artış eğilimini sürdürmektedir. 2022 yılına ilişkin enflasyon beklentileri, birçok gelişmiş ülke için önceki dönemlere göre yukarı yönlü güncellenmiştir. Küresel enflasyon oranlarındaki yüksek seyrin bir süre daha devam edeceği beklenmektedir.

Yurt içi iktisadi faaliyet, yaşanan büyük arz şoklarına rağmen, sürdürülebilir bir yapıda ve kesintisiz bir şekilde devam etmektedir. Türkiye ekonomisinde son sekiz çeyrek boyunca gerçekleşen büyüme oranları, eğilim olarak diğer büyüme dönemlerinin üzerinde seyretmektedir.

Pandemi sonrasında hızla normalleşen ve imalat sanayinin öncülüğünde dış ticaret yapısında bir dönüşüm geçiren Türkiye ekonomisi, yılın ikinci çeyreğinde de güçlü performans sergilemiş ve yıllık bazda yüzde 7,6 oranında büyümüştür. Uluslararası kuruluşlar da Türkiye'ye ilişkin 2022 yılı büyüme tahminlerini önemli ölçüde yukarı yönlü güncellemektedir. Türkiye'nin yapısal dönüşüm sürecinin en önemli mihenk taşlarından olan ihracat ve makine-teçhizat yatırımlarının yıllık büyümeye olan katkısı artarak devam etmektedir. Bu gelişme, Türkiye Ekonomi Modelinin amaçlarıyla da uyumludur.

İkinci çeyrekte, yıllık bazda yüzde 7,6 oranında gerçekleşen büyümenin 2,7 puanı net ihracattan, 2,2 puanı ise makine-teçhizat yatırımlarından gelmiştir. Üretim tarafında ise hizmet ve sanayi sektörleri ikinci çeyrekte de büyümeye katkı vermeyi sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısına ilişkin göstergeler, ihracatın yüksek seviyelerini koruduğuna ve yatırım eğiliminin güçlü kalmayı sürdürdüğüne işaret etmektedir. Türkiye, uygulanan etkin politikalar sayesinde güçlü ve kapsayıcı bir büyüme gerçekleştirerek, G20 ülkelerinden gözle görülür bir biçimde olumlu yönde ayrılmıştır.

Refah kazanımları ve verimliliği daha iyi yansıtan satın alma gücü paritesine göre kişi başına düşen Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'ya bakıldığında ise Türkiye'nin pandemi sonrasında yüksek gelir grubu ülkelerden daha hızlı büyüdüğü ve üst orta gelirli ülkelerden de olumlu yönde ayrıştığı görülmektedir.

Gerçekleşen ve beklenen büyüme oranları, bu sürecin 2022 yılında da devam edeceğini göstermektedir.

Hedefli kredi politikalarının odak alanlarından biri olan makine-teçhizat yatırımları, son dönemde güçlü bir yükseliş eğilimindedir. Potansiyel büyümenin sürükleyicilerinden olan makine-teçhizat yatırımları, 2019 yılının son çeyreğinden bu yana kesintisiz olarak artmaktadır. Bu dönemde, makine-teçhizat yatırımlarının ortalama yıllık büyüme oranı yüzde 20 olarak gerçekleşmiştir. Bu yılın ikinci çeyreğinde ise makine-teçhizat yatırımları, geçen yılki yüksek baz etkisine rağmen yüzde 17,8 oranında büyümüştür. Büyümenin sürdürülebilirliğine ilişkin bir diğer gösterge olan net ihracat ile makine-teçhizat yatırımlarının milli gelir içerisindeki toplam payı yüzde 19,1'e yükselerek 2009 yılından bu yana en yüksek değerine ulaşmıştır. Temmuz başından bu yana öncü göstergeler, zayıflayan dış talebin etkisiyle yılın üçüncü çeyreğinde büyümede sınırlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Sanayi üretimi halen pandemi sonrası yüksek seviyelerini korumakla birlikte, özellikle en önemli ihracat pazarı olan Avrupa ekonomisinin önümüzdeki dönemde karşı karşıya olduğu risklerin etkileri sınırlı da olsa hissedilmeye başlanmıştır.

Geçmiş konuşma, rapor ve yayınlarda ayrıntılı olarak ifade edilen yapısal kazanımların temel sürükleyicisi olan sanayi sektörünün dış şoklara karşı dayanıklılığının artmasına ve göstermekte olduğu gelişim eğilimini sürdürmesine büyük önem verilmektedir.

İmalat sanayi kapasite kullanım oranı, dördüncü çeyrek itibarıyla tarihsel ortalamaları civarında seyretmektedir. İlave kapasite ihtiyacı, yatırım talebini destekleyici bir unsur olmayı sürdürmektedir. İmalat sanayi içerisinde, yüksek yatırım talebi olduğunu beyan eden alt sektörlerin kapasite kullanım oranlarının, imalat sanayi genelinin oldukça üzerinde olduğu görülmektedir.

Üretim yapısındaki yatırım ve ihracat odaklı güçlenmenin istihdam üzerindeki olumlu yansımaları devam etmektedir. İşgücüne katılım oranındaki artış sürerken, işsiz sayısındaki azalış eğilimi de daha belirgin hale gelmiş ve mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 9,6'ya gerileyerek 2014 yılı Mart ayından bu yana kaydedilen en düşük seviyeye ulaşmıştır.

Bu dönemde, istihdam edilen kişi sayısı tarihsel olarak en yüksek düzey olan 31,3 milyon kişiye ulaşmıştır. İşgücüne katılım ve istihdam göstergelerinin pandemi öncesi seviyelerin üzerine çıkmış olması, işgücü piyasalarının sağlıklı işleyişini göstermesi açısından önem arz etmektedir.

OECD ülkeleriyle karşılaştırıldığında, ülkemizde pandemi sürecinde işsizlik oranında gözlenen artışın daha sınırlı düzeyde kaldığı, pandemi sonrasında iyileşmenin ise daha hızlı ve güçlü gerçekleştiği görülmektedir.

2020 yılı ikinci çeyreğinden itibaren hızla artan sanayi üretiminin yanı sıra yatırım harcamaları ve ihracatın da etkisi ile istihdam edilen kişi sayısı 2020 yılı birinci çeyreğinden bu yana toplamda 4,1 milyon kişi artmıştır. İstihdamdaki bu artış, benzeri ülkelere kıyasla oldukça yüksektir. Aynı dönemde, sanayi istihdamındaki artışa baktığımızda ise Türkiye'nin görece performansı daha da öne çıkmaktadır. Sanayi üretimindeki gelişimin doğrudan ve dolaylı etkileriyle güçlenen istihdamdaki yapısal kazanımların korunması önemli hale gelmektedir.

İçinde bulunduğumuz yapısal dönüşümün cari denge üzerindeki yansımalarını, bir önceki Raporda da ifade edildiği üzere döngüsel etkilerden arındırarak izlemeye devam edilmektedir.

Fiyat ve çevrimsel etkilerden arındırıldığında cari dengedeki iyileşme süreci ikinci çeyrekte de devam etmiştir. Bunun sonucunda, Türkiye ekonomisi üst üste üç çeyrek yapısal cari fazla vermiştir.

Cari fazla kapasitesindeki yapısal iyileşmeyi, katma değer içerisindeki payını 2010'daki yüzde 15 seviyesinden 2021'de yüzde 22'ye çıkaran imalat sanayisinin gösterdiği ihracat odaklı güçlü ilerleme desteklemiştir.

Enerji maliyetlerinin küresel çapta olağanüstü seviyede yükseldiği bu sürecin sonunda, enerji fiyatlarının normalleşme eğilimine girmesiyle birlikte, ülkemizin büyürken cari fazla verdiği bir dış dengeye kavuştuğu görülecektir.

Türkiye ekonomisinin büyüme yapısındaki ihracat ağırlıklı dönüşümün yansıması olarak, 2022 yılında, ihracatta üst üste rekor düzeyde artışlar yaşanmıştır. 2021 yılında 225 milyar doları seviyesine ulaşan ihracat, 2022 yılının Eylül ayı itibarıyla yıllık bazda 250 milyar dolarını aşmıştır.

Öte yandan, dış talep koşullarında son aylarda gözlenen kısmi yavaşlama ile beraber, üçüncü çeyrekte, mevsimsellikten arındırılmış ihracat yatay bir seyir izlemiştir. Aynı dönemde, ithalat ise enerji fiyatlarına bağlı olarak artış kaydetmiştir.

Önümüzdeki döneme ilişkin olarak, ihracat üzerindeki aşağı yönlü riskler bir önceki Rapor dönemine göre artmış olmakla birlikte, pandemi sonrasında ihracatımızda gerçekleşen güçlü artışta yapısal ve kalıcı unsurların ağır bastığı görülmektedir.

İhracat kapasitemizdeki güçlenme, ihracat miktarımızdaki gelişmeleri diğer ülkelerle karşılaştırdığımızda açık bir şekilde izlenmektedir. İhracat miktar endeksinde diğer ülkelerle 2018 yılında başlayan pozitif ayrışma, pandemi sonrasında daha belirgin hale gelmiştir.

Haziran 2018'den günümüze, ihracat miktarı yaklaşık yüzde 35,4 oranında artarken, gelişmekte olan ve gelişmiş ülkelerdeki ihracat miktarı artış oranları, sırasıyla, yüzde 15,8 ve yüzde 3,7 ile sınırlı kalmıştır. İhracat performansındaki olumlu ayrışmada, pandemi sonrasındaki süreçte ürün ve ülke çeşitlendirmesi yoluyla artan rekabetçi yapı etkili olmuştur.

Finansal sistemin ihracatçıları destekleyici rolünü artırmaya yönelik atılan etkin adımlar da bu güçlü performansta belirleyici rol oynamaktadır.

Ağustos ayı itibarıyla, yatırım ve ihracat kredilerinin toplam ticari krediler içerisindeki payı yüzde 28'i aşarak, son 20 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Dış dengenin önemli bir unsuru olmasının yanı sıra geniş bir istihdam ve gelir kaynağı da olan turizm sektörünün ilk sekiz aydaki performansı memnuniyet vericidir. Seyahat gelirlerinin 2021 yılına göre aylık bazda yüksek artış kaydettiği ve 2019 yılı rakamlarını aştığı görülmektedir. Eylül ayına ait öncü göstergeler, turizm gelirlerindeki güçlü seyrin devam ettiğine işaret etmektedir.

Tüketici fiyatları Eylül ayında yıllık bazda yüzde 83,5 oranında artmış ve Temmuz ayı Enflasyon Raporu'nda öngördüğümüz patikanın orta noktasına yakın gerçekleşmiştir. Yıllık bazda çekirdek enflasyon göstergeleri ise nispeten daha olumlu bir görünüm sergilemektedir. B ve C endekslerinin aylık değişim oranlarında son aylarda bir miktar yavaşlama gerçekleşmiştir.

Enflasyonun dağılımına yönelik hesaplanan alternatif çekirdek enflasyon göstergeleri de B ve C endekslerinin aylık artışlarında gözlemlenen bu ılımlı yavaşlamayı teyit etmektedir. TÜFE yayılım endeksinde de üçüncü çeyrekte bir miktar gerileme gerçekleşmiştir.

Küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama ve arz yönlü kısıtların nispeten hafiflemesi, emtia piyasalarındaki baskıyı hafifletmiştir. Küresel emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü eğilime karşın, jeopolitik sorunlar nedeniyle doğal gaz fiyatları üçüncü çeyrekte belirgin bir şekilde yükselmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, yılın üçüncü çeyreğinde, ithalat birim değeri endeksinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,9 oranında sınırlı bir düşüş gerçekleşmiştir.

Uluslararası taşımacılık maliyetleri, küresel iktisadi görünüme bağlı olarak gerilemektedir. Diğer taraftan, jeopolitik gelişmeler, tedarik süresi ve koşullarında zaman zaman düzensizlikler oluşturabilmektedir. Yurt içi tedarik süresindeki olumsuz görünüm sürmekle birlikte, önceki Rapor dönemine kıyasla bir miktar azalmıştır.

Üretici fiyat artışları tarihsel ortalamaların üzerinde seyrederken, artış eğiliminin son üç aylık dönemde zayıfladığı gözlenmektedir.

Yılın üçüncü çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, talep koşullarında önceki çeyreğe göre daha ılımlı bir seyre işaret etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında, yurt dışı talepte daha belirgin olmak üzere toplam talepte bir miktar yavaşlama gözlenirken, yatırım eğilimleri gücünü korumaktadır. Saha görüşmelerinden edindiğimiz bilgiler de iktisadi faaliyete dair benzer sinyaller vermektedir.

Çıktı açığı göstergeleri, bir önceki Rapor dönemindeki tahminlerle uyumlu olarak, makroihtiyati önlemlerin de verdiği destekle gerilemiştir.

Para Politikası

Politika faizi, hedefli krediler, makroihtiyati önlemler, teminat yapısının iyileştirilmesi ve rezerv kaynaklarının yönetilmesine ilişkin uygulamaların tek bir politika çerçevesinin tamamlayıcı parçaları olarak ele alınmaları gerektiği görülmektedir.

Küresel büyümeye yönelik karamsarlığın arttığı ve jeopolitik risklerin sürekli tırmandığı bir dönemden geçilmektedir. Böyle bir ortamda, yapısal olarak güçlenen cari fazla kapasitesinin en önemli unsuru olan sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artışın sürdürülmesi için finansal koşulların, özellikle finansman maliyeti kanalıyla destekleyici olması gerektiği görülmektedir.

Bu nedenle, Ağustos-Ekim döneminde politika faizini toplamda 350 baz puan indirilmiştir. Alınan kararların, 2023 yılı içerisinde ekonominin dayanıklılığını artırarak arzın, yatırımların ve ihracatın sürekliliğine önemli ölçüde katkı sağlayacağı öngörülmektedir.

Hedefli kredi anlayışıyla, kredilerin büyüme hızı ve iktisadi faaliyetle uyumlu kullanımı açısından dengeli bir gelişim göstermesi önemli görülmektedir. Bir önceki Rapor döneminde de paylaşılan kredilerin gerek maliyet gerekse kullanım şekillerine ilişkin sorunları teşhis edilmiş ve makroihtiyati politika araçlarını güçlendirerek devreye alınmıştır.

Para Politikası Kurulu karar metinlerinde de belirtildiği gibi hedefli kredi mekanizmalarını güçlendirmek ve parasal aktarım mekanizmasını daha etkin hale getirmek için kredilerin kullanım alanı ve yöntemleri ile finansman maliyetine yönelik önemli adımlar atılmıştır.

Uygulanan makroihtiyati tedbirlerin etkinliği sayesinde kredi kompozisyonunda hedefli kredi politikasıyla uyumlu değişiklikler gözlenmiştir. Kredi büyümesinde daha dengeli bir gelişim gözlenirken, kredi faizlerine yönelik devreye alınan makroihtiyati düzenlemeler sonrasında parasal aktarımın desteklendiğini ve TL ticari kredi faizlerinin 10 puan civarında gerilediği görülmektedir.

Buna ek olarak, kredilerin kompozisyonu hedefli kredi politikaları sayesinde gelişmeyi sürdürmektedir. Tüketici kredilerinin ticari kredilere olan oranı azalırken, yatırım ve ihracat kredilerinin ticari krediler içerisindeki ağırlığı önemli ölçüde artmıştır.

Hedefli kredi kullanımının en önemli sonuçlarından birini KOBİ'ler tarafından kullanılan kredilerdeki gelişmeler oluşturmaktadır. Ocak-Eylül döneminde, KOBİ'ler tarafından net olarak 558 milyar TL tutarında kredi kullanımı gerçekleştirilmiştir. Bu miktar, 2021 yılının aynı döneminde KOBİ'ler tarafından kullanılan 54 milyar TL tutarındaki kredinin 10 katından fazladır.

Buna ek olarak, KOBİ'lerin 2022 yılı Eylül ayındaki net kredi kullanım miktarı, önceki yılın Ocak-Eylül döneminin 1,5 katı olarak gerçekleşmiştir. Sonuç olarak, bu dönemde, KOBİ kredilerinin tutarı ve bankacılık sektörü kredileri içerisindeki payı tarihsel olarak en yüksek düzeye ulaşmıştır.

Teminat düzenlemeleri açısından da önemli adımlar atılmıştır. Bankaların, Merkez Bankası taraflı para takası işlemleri için uygulanan teminat blokajı ile Bankalararası Para Piyasası'nda gerçekleştirecekleri işlemler için gereken minimum DİBS bulundurma oranını kademeli olarak artırılmıştır. Bunlara ek olarak, bankaların endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu olan varlıklarının teminat iskonto oranını da aşamalı olarak yükseltilmiştir.

Alınan bu kararların ardından, uzun vadeli sabit getirili ve Türk lirası cinsi menkul kıymet faizlerinin politika faizine yakınsadığını ve getiri eğrisinin bütün vadelerde aşağı kayarak parasal aktarımın korunduğu görülmektedir. DİBS getirileri, ilave menkul kıymet tesis uygulamasından bu yana toplamda 1600 baz puan, önceki Rapor döneminden bu yana ise 800 baz puana varan oranlarda düşmüştür.

Uygulanan makroihtiyati tedbirler ve liralasma stratejisi çerçevesinde bankacılık sektörünün pasif kompozisyonunda da Türk lirasının payının artması önemsenmektedir. Bu kapsamda, sektörün fonlama yapısında en önemli bileşen olan mevduattaki liralasma sürecini kur korumalı mevduat ürünü uygulamasıyla başlanmıştır.

Uygulama halen gerek bankacılık sektörünün Türk lirası mevduatlarını gerekse uluslararası rezervlerimizi desteklemeye devam ediyor. Bunun yanında, ihracat gelirlerinin bir kısmının Merkez Bankasına satılması gibi Türk lirasına talebin sürekliliğini güçlendiren ve rezerv yapımızın sağlamlığını destekleyen, çeşitlendirilmiş ve proaktif bir rezerv kaynak yönetimi uygulanmaktadır. Buna ek olarak, mevduatlarda liralasmayı teşvik eden makroihtiyati uygulamalar geliştirilerek sürdürülmektedir. Tüm bunların bir sonucu olarak, 2021 yılı sonundan itibaren TL mevduat payının istikrarlı bir şekilde artmakta olduğu görülmektedir.

Orta Vadeli Tahminler

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

Öncü göstergeler, küresel ekonominin resesyona girme riskinin arttığı yönünde güçlü sinyaller vermektedir. 2023 yılı için dış talebe ilişkin tahminlerin, enerji krizi ve finansal koşullara bağlı olarak artan riskler nedeniyle aşağı yönlü güncellenmiştir.

Son dönemde küresel talebe ilişkin beklentilerle birlikte gerileyen emtia fiyatlarına karşın, enerji fiyatlarının jeopolitik risklere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemesi sonucunda, petrol fiyatlarına dair varsayımlarımızı 2022 ve 2023 yılları için bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir.

Gıda fiyatlarının, yıl sonuna doğru düşüşe geçerek 2022 yılında yüzde 75, 2023 yılında ise yüzde 22 oranında artacağı öngörülmektedir.

Tahminler üretilirken, makroekonomik politikaların orta vadeli bir perspektifle, enflasyonu düşürmeye odaklı ve liralasma adımları kapsamında koordineli bir şekilde belirlendiği bir görünüm esas alınmıştır.

Enflasyon tahmin aralığı orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 65,2; 2023 yıl sonunda yüzde 22,3 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 8,8 seviyelerine tekabül etmektedir.

Tahminler, para politikasının sürdürülebilir fiyat istikrarını sağlama hedefi doğrultusunda belirlendiği bir çerçevede, 2023 yılı ve sonrasında enflasyonun ana eğiliminin kademeli olarak gerileyeceğine işaret etmektedir.

Tahminlerde finansal koşulların sıkılaşmasıyla yavaşlayan küresel talep yoluyla ithalat fiyatlarında normalleşme eğilimlerinin süreceği baz alınmaktadır.

Söz konusu dışsal koşullar altında, alınan makroihtiyati tedbirlerin parasal gelişmeler üzerindeki dengeleyici etkileriyle birlikte, arz-talep dengesinin, cari dengenin, döviz piyasasında görülen istikrarlı seyirin enflasyon beklentilerine ve fiyatlama davranışlarına olumlu yansıtacağı öngörülmektedir.

Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 4,8 puanlık güncellemeyle yüzde 60,4'ten yüzde 65,2'ye; 2023 yıl sonu tahminini ise 3,1 puanlık bir güncelleme ile yüzde 19,2'den yüzde 22,3'e güncellenmiştir. Her iki yıl için başlangıç koşullarındaki güncelleme, tahminler üzerinde, sırasıyla, 0,9 ve 2,9 puan kadar etkili olmaktadır.

Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları ve gıda fiyatları varsayımlarındaki güncellemeler 2022 yılı enflasyon tahminlerini, sırasıyla, 2,2 ve 0,9 puan kadar yukarı çekti. 2023 yılı enflasyon tahminlerini Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları 1,1 puan yükseltirken, gıda fiyatları varsayımındaki güncellemeler ise 0,9 puan düşürmektedir.

Yönetilen yönlendirilen fiyatlardaki doğalgaz ve elektrik kaynaklı gerçekleşen ayarlamalar, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 0,6 puan artırmaktadır.

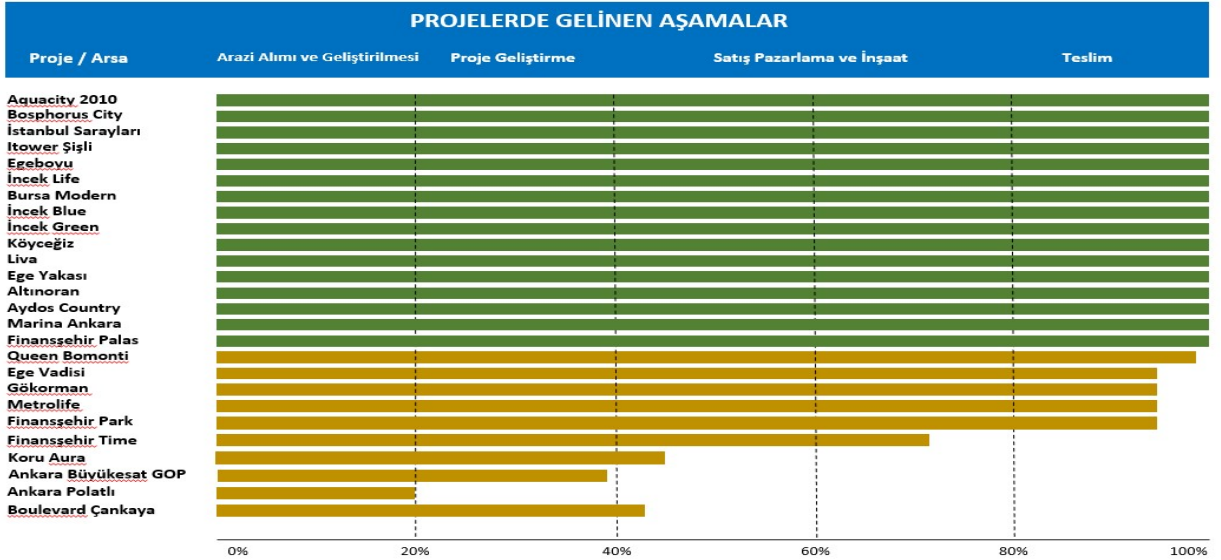
Öte yandan, 2022 yılında çıktı açığındaki güncellenmenin tahminlere etkisini 0,2 puan hesaplarken, 2023 yılında oldukça sınırlı olacağı öngörülmektedir.

2022 yılı içerisinde tüm politika araçları gözden geçirilerek ülke ekonomisinin ihtiyaç ve koşullarına en uygun para politikası çerçevesini kademeli olarak oluşturulmaktadır. Kalıcı fiyat istikrarını hedefleyen liralama stratejisinin başarıya ulaşması için güçlü ve kararlı adımlar atılmaktadır.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2022 yılında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2022 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarla gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2022 yılı itibariyle 843 adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

01.01.2022 – 31.12.2022 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

PROJE	TESLİM ADEDİ
Aquacity	8
Bosphoruscity	3
İstanbul Sarayları	1
Bursa Modern	1
I-Tower	14
Sancaktepe Aydos	1
Quenn Central Park Bomonti	77
Çankaya Ege Vadisi	131
Gökorman Ümraniye	22
Metrolife	166
Liva	2
Altınoran	59
Marina Towers	5
Finansşehir Palace	49
Finansşehir Park	18
Finansşehir Time	286
TOPLAM TESLİM ADEDİ	843

4.2 PROJELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Queen Central Park Bomonti (Şişli - İstanbul) projesi, kendine ait 10 bin metrekairelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin

inşaat süreci tamamlanmış olup, satış süreci devam etmektedir. Projede teslimatlar 2019 yılı üçüncü çeyreğinde başlamıştır.

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

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

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

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

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

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



Bursa Modern



Proje Tipi	: Konut
Toplam Arsa Alanı	: 232.000 m2
Toplam Ünite Sayısı	: 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan	: 214.150 m2
Konum	: Demirtaş- Osmangazi -BURSA
Teslim Tarihi	: 2010

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

Bursa Modern'in Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

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

www.sinpasbursamodern.com

Lagün



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

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

Lagün, büyüklükleri 209 m²'den 749 m²'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

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

www.sinpaslagun.com

Bosphorus City



Proje Tipi : Konut

Toplam Ünite Sayısı : 2.825 Konut – 33 Ticari Ünite

Toplam Arsa Alanı : 246.093 m²

Toplam Satılabilir Alan : 351.370 m²

Konum : İstanbul-Küçükçekmece

Teslim Tarihi : 2014

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

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m² büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m² arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m²'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m²'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır.

Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.

www.bosphoruscity.com.tr

İstanbul Sarayları



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

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

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

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

www.istanbulsaraylari.com

Egeboyu



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 672 + 31 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 40.548 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 75.430 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2014

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

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

www.egeboyu.com

İncek Life



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

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

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

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

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

www.inceklife.com

Ege Yakası



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

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

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

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

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

www.egeyakasi.com.tr

İncek Blue



- Proje Tipi** : Konut
- Toplam Ünite Sayısı** : 225 Konut – 12 Ticari Ünite
- Toplam Satılabilir Alan** : 25.494 m²
- Konum** : Ankara / İncek
- Teslim Tarihi** : 2016

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

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

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

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

www.inceklife.com

İncek Green



Proje Tipi : Konut

Toplam Ünite Sayısı : 140 Konut

Toplam Arsa Alanı : 8.456 m²

Toplam Satılabilir Alan : 18.063 m²

Konum : Ankara / İncek

Teslim Tarihi : 2016

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

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

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

www.inceklife.com

Aydos Country



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

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

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

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

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

Sinpaş Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi

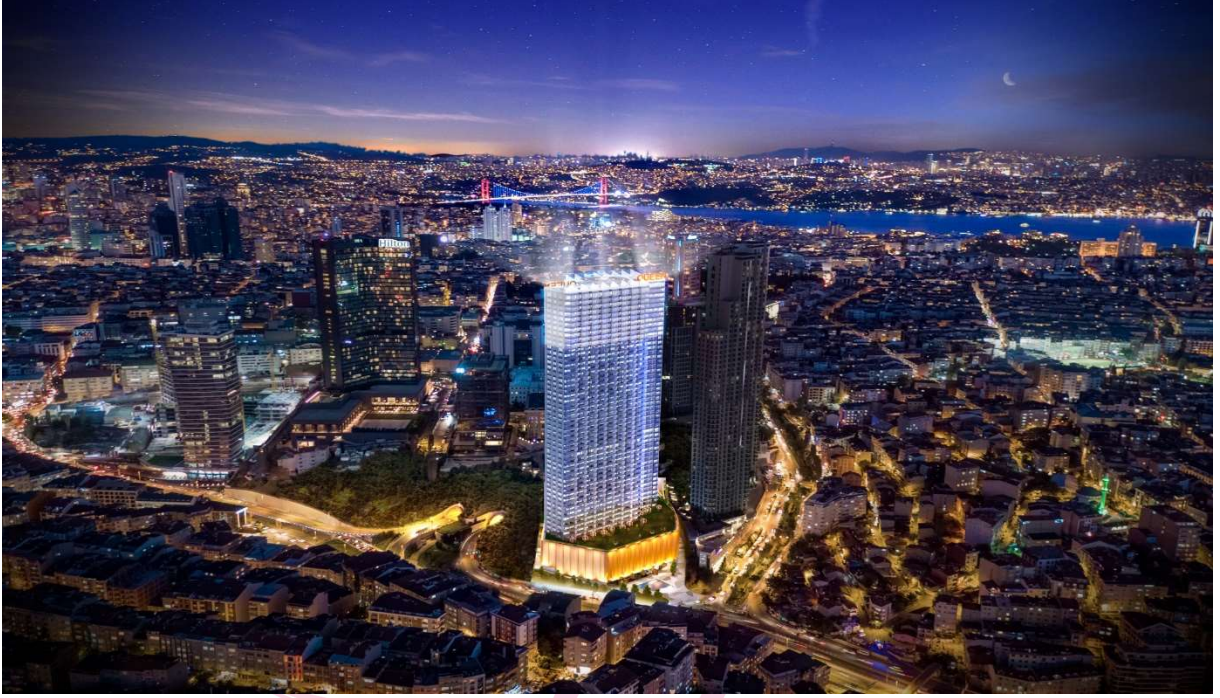
Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country

Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü

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

www.aydoscountry.com

Queen Bomonti



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

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

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

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

Queen Central Park'ın Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

- European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Konut Geliştirme
- European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Kule Mimarisi
- European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi
- Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Bomonti- En İyi Web Sitesi

<http://queenbomonti.com/>

Ege Vadisi



Proje Tipi	: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 899 Konut-30 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 26.905 m2
Toplam Satılabilir Alan	: 117.502 m2
Konum	: Ankara / Çankaya-Oran
Teslim Tarihi	: Haziran 2019

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

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

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

Ege Vadisi'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards – Ege Vadisi – En İyi İç Dekorasyon

<http://egevadisi.com/>

Finansşehir Palas



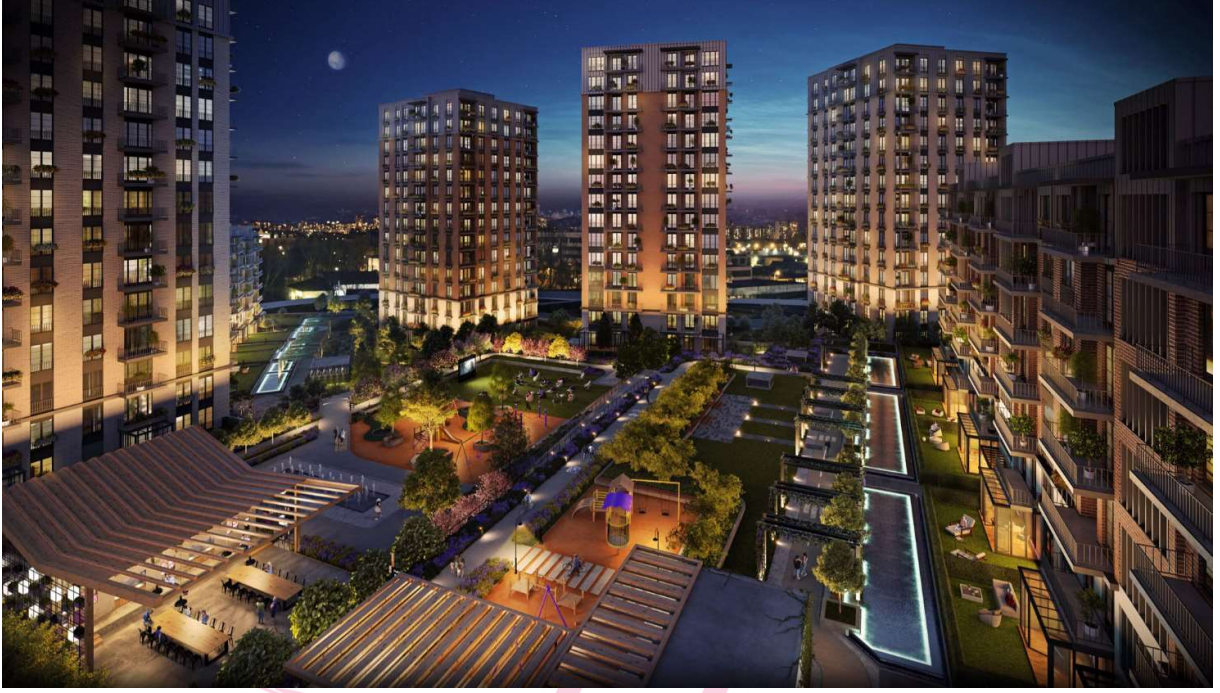
Proje Tipi	: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 404 Konut-16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.587 m2
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Kasım 2018

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

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

www.sinpasfinassehir.com

Finansşehir Park



Proje Tipi	: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 438 Konut-6 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 17.058 m2
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Haziran 2020

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

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

www.sinpasfinassehir.com

Finansşehir Time



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

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

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

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

www.sinpasfinassehir.com

Altınoran



Konut Sayısı : 2.647 Konut

Toplam Arsa Alanı : 148,666 m²

Konum : Çankaya / Ankara

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

www.sinpasaltinoran.com.tr

Marina Ankara



Konut Sayısı : 978 Konut

Toplam Arsa Alanı : 31.891 m²

Konum : Çankaya / Ankara

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

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

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

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

www.marinaankara.com.tr

Gökorman İstanbul



Konut Sayısı : 430 Konut

Toplam Arsa Alanı : 11.262 m²

Konum : Ümraniye / İstanbul

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

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

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

www.sinpasgokorman.com

Metrolife



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

SİNPAŞ

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

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

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2022 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
Dönen varlıklar		2.838.011.176	3.711.852.202
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	289.661.046	520.978.077
Finansal Yatırımlar	8	-	560.000.000
Ticari Alacaklar	6	237.163.441	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		93.809.886	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		143.353.555	359.291.890
Diğer Alacaklar	7	8.696.159	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.262.841	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.433.318	2.766.520
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	1.318.402.608	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	17	786.374.012	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraplara peşin Ödenmiş Giderler		640.438.136	736.528.577
-İlişkili Taraplara peşin Ödenmiş Giderler		145.935.876	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.950.883	190.793
Diğer Dönen Varlıklar	18	195.763.027	50.744.884
Ara Toplam		2.838.011.176	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		15.932.753.672	7.611.476.872
Ticari Alacaklar	6	124.038.844	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		-	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (UV)		124.038.844	119.209.722
Diğer Alacaklar	7	1.469.370	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		1.469.370	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (UV)		-	-
Türev Finansal Araçlar (UV)		-	-
Stoklar (UV)	9	1.442.863.511	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	19.669.958	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	15.759.331	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	14.311.806.967	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	12	16.286.300	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	828.931	911.159
Peşin ödenmiş giderler (UV)	17	30.460	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		18.770.764.848	11.323.329.074

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.520.189.074	1.140.741.726
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	964.373.625	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		799.847.003	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		164.526.622	68.725.798
Ticari Borçlar	6	144.237.178	208.281.553
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		124.256.691	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		19.980.487	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	3.833.425	2.956.111
Diğer Borçlar	7	13.183.931	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.635.676	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.548.255	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	20	373.474.407	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		227.929.384	199.501.677
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		145.545.023	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	6.845.812	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		5.647.507	3.332.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.198.305	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	14.240.696	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.848.173.188	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	3.688.507.442	4.014.481.430
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.244.767.681	3.658.563.784
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		443.739.761	355.917.646
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (UV)		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	13.469.733	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (UV)		13.469.733	4.784.440
Diğer borçlar	7	43.342.205	32.278.493
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		41.990.924	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		1.351.281	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler (UV)	20	2.102.853.808	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		54.485.361	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (UV)		2.048.368.447	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		11.402.402.586	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	10.038.132.765	4.348.197.000
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.044.755)	(66.531.299)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		548.033.582	126.922.325
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(12.471.165)	(7.660.838)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(12.471.165)	(7.660.838)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		188.547.267	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.725.033.407	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		5.223.148.289	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.364.269.821	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		18.770.764.848	11.323.329.074

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 31 Aralık 2022 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021
Hasılat	22	1.251.549.027	2.123.439.547
Satışların Maliyeti (-)	22-24	(969.541.469)	(1.108.580.326)
BRÜT KAR / (ZARAR)		282.007.558	1.014.859.221
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23-24	(126.533.535)	(89.983.395)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23-24	(110.072.409)	(80.400.486)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	7.906.123.273	3.778.164.027
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	432.395.542	934.971.745
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(655.035.811)	(468.105.139)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		7.728.884.618	5.089.505.973
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	240.860.000
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(177.154.048)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	(270.279)	748.891
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		7.551.460.291	5.331.114.864
Finansal Gelirler	29	92.363.285	10.628.267
Finansal Giderler (-)	29	(1.619.562.527)	(2.170.582.594)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
DÖNEM KARI / (ZARARI)		6.024.261.049	3.171.160.537
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		801.112.760	(28.905.337)
Ana Ortaklık Payları		5.223.148.289	3.200.065.874
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		3,4821	2,1334
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(4.915.386)	(3.019.289)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.915.386)	(3.019.289)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(4.915.386)	(3.019.289)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.019.345.663	3.168.141.248

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	10.000.440	742.152.173
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	11.063.040.849	6.508.389.415
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.586.532.322	1.581.717.665
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.438.518	-
	Diğer Varlıklar		750.397.525	1.368.777.068
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	13.413.409.654	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	Md.31	5.179.005.017	4.158.846.228
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	20.348.077	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	610.033.268	426.243.574
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	11.896.336	10.476.386
İ	Özkaynaklar	Md.31	7.571.778.879	4.269.825.379
	Diğer Kaynaklar		20.348.077	1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	13.413.409.654	10.201.036.321

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	10.000.440	55.800.413
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	256.714.994	281.581.958
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	215.970.701	212.634.374
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	10.000.440	520.978.077

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Etiketleri 28 inci maddenin Birinci Ekranının (c) Bendi, Kapsamındaki Şirketler	Md.24(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	82,48%	63,80%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	11,90%	22,78%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	1,91%	2,76%
C2/D	Azami % 10	6	İstetmeçi Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/I	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/I	≤%500	79,73%	112,61%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,07%	0,55%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,07%	5,11%

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

