



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2018 – 31.12.2018 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak şeklinde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

İÇİNDEKİLER

KURUM PROFİLİ	3
Sinpaş GYO'nun Büyüme Hikayesi	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	7
Yönetim Kurulu	8
Üst Yönetim.....	10
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	11
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	13
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	16
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	18
Kar Dağıtım Politikası	34
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	34
Bağış Politikası	35
Etik Kurallar.....	36
Yatırım Stratejisi.....	39
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	40
Proje Geliştirme Süreci.....	40
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	40
Teslim	40
Ekonomiye İlişkin Veriler.....	41
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	46
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri	47
Projeler	47
İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar.....	68
Genel Kurul	68
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	69
Hisse Senedi Grafiği.....	89
FİNANSAL TABLOLAR	90

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Değerlerimiz

Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı

Ekip ruhu

Müşteri odaklı yaklaşım

Verimlilik ve istikrar

KURUM PROFİLİ

Sinpaş Holding, 45 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 31.12.2018 itibarıyla 5.020.175.511-TL’ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding’in 45 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2019 yılında da sektörün önemli oyuncularını arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımıyla üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Ünvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

Ticaret Sicil No : 609806

Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Beşiktaş – İstanbul

Telefon No : 90 212 310 27 27

Kurumsal İnternet Sitesi : www.sinpasgyo.com.tr

SİNPAŞ GYO’NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

2006

Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

2007

Sektöre ilklerle girdi

Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu’nun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.

Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve BIST’de işlem görmeye başladı.

Bursa’nın en büyük konut projesi “Bursa Modern”in lansmanı yapıldı.

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

2008

Türkiye’de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City

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

2009

Yeni bir su medeniyetinin temelini attı: Aqua City 2010

Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez “Aqua City 2010” ile İstanbul’a yeni bir renk sundu.

ABD’nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder’in ağırlandığı “Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı”nın ilkinin gerçekleştirdi.

2010

İstanbul'un modern sarayları: İstanbul Sarayları

Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı "İstanbul Sarayları"nın lansmanı yapıldı.

2011

Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonu en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.

Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi "iTOWER" 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 yeşiliyle huzur, mavisıyla keyif katıyor.

2013

Bosphorus City, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Konut Projesi" seçildi.

2014

Sinpaş'ın 40. Yılında 5 yeni proje

İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **EgeYakası** ve **Karşıyaka Rezidans** projelerinin lansmanı gerçekleşti.

Ankara İncek'te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **İncek Blue** ve **İncek Green** projeleri lanse edildi.

İstanbul Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.

Bursa Modern, European Property Awards 2014'de "**Highly Recommended**" ödülüne sahip oldu.

2015

Sinpaş GYO, gayrimenkul sektörünün **Superbrands**'i seçildi.

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

İstanbul Şişli Bomonti'de **Queen Central Park** satışa sunuldu.

Ankara Çankaya Oran'da **Ege Vadisi** satışa sunuldu.

2016

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

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

2017

Sinpaş GYO, gayrimenkul alanından özel sektörün tek **Superbrands**'i seçildi.

İstanbul'da Ümraniye Şile Yolu'nda **Gökorman** projesi satışa sunuldu.

İstanbul'da Sancaktepe'de **Metrolife** projesi satışa sunuldu.

2018

Altınoran, Shining Star Awards Yarışması'nda **Türkiye'nin En İyi Konut Projesi** seçildi.

Saatli ikonik görüntüsüyle dikkat çeken **Sinpaş Time**'in basın buluşması gerçekleştirildi.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

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

itfa (iptal) edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin 31.12.2018 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

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

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik'in Mesajı

Kıymetli Paydaşlarımız,

Yeni seneye, Türkiye adına sürekli gelişim yılı olması temennisiyle başladık.

Ülkemiz 2018'de, global ekonomik dalgalanmaların yaşandığı bir dönemde, dünya devletleri arasında güçlü bir oyuncu olma hedefiyle büyümesine devam etti. 2019'da da aynı ivmeyle büyüyeceğine inanıyoruz.

Dünyada gayrimenkul sektörü özellikle nüfusun hızla artış gösterdiği ülkelerde geliyor ve ilerleyen teknolojiler sektörü şekillendiriyor. Türk inşaat ve gayrimenkul sektörü de dinamik yapısı, kendisine bağlı 250 alt sektör ve 2 milyona yakın istihdam kapasitesi ile ekonomimizin amiral gemisi olma görevini sürdürüyor.

2019 ile birlikte tasarruf ekonomisine yoğunlaşmamız gereken bir döneme giriyoruz. Siyasi istikrarın sağladığı güven ve pratik bir ülke olarak ani pozisyon alabilme yeteneğimiz ile önümüzdeki tüm engelleri aşacağımıza inancımız sonsuz.

Türkiye'de örnek yaşam alanları ve ticari projeler geliştiren Sinpaş GYO, Türkiye'nin büyüme yolculuğuna deneyimi ve uzmanlığı, yeniliklere duyduğu heyecan ve ilkleri gerçekleştirme cesaretiyle yön veriyor.

İstanbul'da; Finans Şehir, Queen Bomonti, Metrolife, Gökorman, Aydos Country Ankara'da; Altınoran, Marina Ankara ve Ege Vadisi, Bursa'da; Bursa Modern projelerimizin başarıları her yönden takdir ediliyor.

Sinpaş GYO olarak, geliştirdiğimiz emsalsiz projeler ve kazandığımız ödüllerle hem marka kimliğimizi hem de finansal kimliğimizi büyütüyoruz. Binlerce kişiye Sinpaş ile başlayan yeni hayatlarının anahtarını vermemiz başarımızın en belirgin ispatı.

Sinpaş için 2018, istikrarın 45 senedir olduğu gibi sürdüğü başarılarla dolu bir yıl oldu. Yeni yılda da üretim, istihdam ve ciro hedeflerimizde çitayı daha da ykseye taşıyacak ve hedefimizi aşacağız. Yine çok çalışıp yaptığımız işin üstesinden geleceğiz. Ve bunu hep birlikte başaracağız.

Tüm başarılarımızda, yol arkadaşımız olan müşterilerimizin, çalışanlarımızın ve tüm paydaşlarımızın bize güç veren varlıkları ve katkılarının payı büyük.

Her zaman işini önemseyen, her dönemde örnek bir firma olmaya odaklanan Sinpaş Ailesi 2019 yılında da kurum kültürüne yakışan başarılarla sizinle birlikte imza atacak.

Saygılarımla

Dr. Avni Çelik
İnşaat Mühendisi
Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı

Yönetim Kurulu

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

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

YÖNETİM KURULU

Dr.Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mehmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mahmut Sefa Çelik

1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999 - 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yapmıştır. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini icra etmiştir / etmektedir. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibariyle Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

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

Hamdi Topçu

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır. Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer Genel Müdür

1970'de İstanbul'da doğdu.

Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak iş hayatına başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını artırarak hızla yayılmasında rol almıştır.

Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı.

2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlendi. Gacemer, 2014 yılından itibaren Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

GYODER Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi olup, GYO Komitesi başkanıdır.

Capital Ceo Club üyesidir. Capital ve Ekonmist dergisinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında, Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır. En son Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

Evli ve 2 çocuk annesidir.

Dursun Yaşar Çamurali
Mali İşler Grup Başkanı

1965 yılında Giresun’da doğdu.

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümünden mezun oldu. İş hayatına 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret Anonim Şirketinde Muhasebe Uzmanı olarak başladı ve sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü ve eşzamanlı Grup firmaların da Mali İşler Koordinatörlüğü görevlerini yürütmüştür. 2007 yılında Türkiye’nin Gayrimenkul sektöründeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığında halka arz sürecini yönetmiş olup takip eden dönemde muhasebe, finans, finans raporlama, yatırımcı ilişkileri ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

Sinpaş Grubu çatısı altında 2008 yılında Genel Müdür Yardımcılığı, 2018 yılından bu yana Mali İşler Grup Başkanlığı görevini yerine getirmektedir.

Evli ve iki çocuk babasıdır.

KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun **07/02/ 2012** tarih ve **07/2012** sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu'dur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı 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, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev Ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.

- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı İlişkileri

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

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun **07/02/ 2012** tarih ve **05/2012** sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Yönetim 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. Gerekğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 6 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ile ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirmek ve raporlamak,
- Şirketin hedeflerine ulaşmasını etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 24/05/2013 tarih ve 23/2013 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz, 01.01.2018 – 31.12.2018 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamıştır. Uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayreti göstermiştir. İşbu tebliğ hükümlerine göre yapılması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporlaması, Sermaye Piyasası Kurulu' nun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)" ve "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)" şablonları kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747282>

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747284>

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

"Kurumsal Yönetim İlkeleri" Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilk defa 2003 yılında kamuya açıklanmış olup SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.

Kurallara ilişkin Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile Borsa Şirketleri için bazı ilkelere uyum yükümlülüğü de ayrıca getirilmiş; diğer ilkelere uyulmaması halinde, bu durumun gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanmasına devam edilmesi istenmiştir. Ardından, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği yürürlüğe girmiştir.

"Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta, uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir. Aşağıdaki bölümlerde bu konuya ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2018 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- a. Analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım sağlanması,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- d. Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanması,
- f. İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- g. Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, BIST, MKK) ilişkilerin yürütülmesi.
- h. Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi.

Tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Çeşitli mecralarla Yatırımcı İlişkileri Birimine ulaşan 200'ün üzerinde yatırımcı sorusu ayrıntılı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analist veya yatırım kuruluşu toplantılarına katılım sağlanmıştır. 2017 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı organize edilmiş, ayrıca yılın her çeyreğine ilişkin faaliyet raporları hazırlanarak KAP'ta yayınlanmıştır.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak, kamuya duyurulan mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları ile ilgili olarak bilgi talebinde bulunmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi talepleri yanıtlanırken bilgi asimetrisi oluşturulmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Talep edilen bir bilginin diğer yatırımcılar tarafından da bilinmesi gereken bir bilgi olması halinde, özel durum açıklaması ile açıklama yapılmakta ve tüm yatırımcıların bilgiye aynı anda ulaşmaları sağlanmaktadır.

Sinpaş GYO, kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulmasına önem vermektedir. Sinpaş GYO, kurumsal internet sitesini etkin bir iletişim yolu olarak kullanmaktadır. Mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitesinde de yayınlanmakta ve yatırımcıların elektronik ortamda bu bilgilere rahat bir şekilde erişebilmesi sağlanmaktadır. Şirketimizin pay sahiplerinin çeşitli mecralarda bulundukları bilgi ve pay sahipliği hakkı kullanımına ilişkin talepleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yanıtlanmaktadır. Ayrıca kurumsal internet sitesindeki Yatırımcı İlişkileri bölümü, pay sahiplerinin

bu konuda bilgilendirilmesi amacı ile sürekli güncellenmektedir. İnternet sitesi ile ilgili bilgiler “3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği” başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Sinpaş GYO Ana Sözleşmesi'nde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir ve dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2017 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 24.05.2018 tarihinde yapılmıştır. Toplantı nisabı %68,2 olarak gerçekleşmiştir. Toplantıda sadece hissedarlar ve Şirket personeli yer almış, basın mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmuş; ayrıca ticaret sicil gazetesinde yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, Genel Kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, Genel Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazır bulunanlar listesidir.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin soru sorma haklarını kullandırılmış, Genel Kurul süresince ilgili sorulara cevap verilmiş, Genel Kurul toplantısında cevaplandırılmaması sebebiyle Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanan herhangi bir soru olmamıştır. Pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem maddesi verilmemiştir. Genel kurula katılımın kolaylaştırılması amacıyla asepten katılımın dışında vekaleten oy kullanma formu pay sahipleri ile paylaşılmış, e-Genel Kurul hizmetlerinden yararlanılmış ve bu süreçte katılıma ilişkin pay sahiplerinin soruları yanıtlanmıştır. Genel Kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurul'a ilişkin belgelere Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitesinde yer verilmiştir.

Dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiş, ayrıca 2018 yılı için Bağış ve Yardım üst sınırı Genel Kurul'da belirlenmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Sinpaş GYO hissedarı olan her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri oylarını şahsen veya vekâleten kullanabilirler.

Sinpaş GYO hisseleri A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinden dördü, A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla ve B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun haricinde Sinpaş GYO'da pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Sinpaş GYO pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, azınlık haklarını kullanabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde birikimli oy kullanılmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO 'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtımı hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilmektedir. Kâr dağıtım politikası Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. 2018 yılı içerisinde Şirketimizin geçmiş yıllar karlarından 40.000.000 TL kar payı dağıtımı gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu, değerlendirmesini yaparak Genel Kurul'a kar payı dağıtılması yönünde öneride bulunmuş, bu teklif Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Esas sözleşme gereği, kâr dağıtım kararı ve zamanlaması, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından belirlenmektedir.

2.6. Payların Devri

Sinpaş GYO paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket, www.sinpasgyo.com.tr adresinden ulaşılabilen bir internet sitesine sahiptir. Sinpaş GYO internet sitesi ile zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetli ve kolay erişilebilir bilgi sunumu amaçlanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı ilişkileri daha etkin ve hızlı şekilde sürdürülebilmekte ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümünde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir. İnternet sitesinde yer alan bilgilerin bir kısmına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan tüm hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir. Ayrıca, Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sinpaş GYO, faaliyetlerini tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde, Kurum'un itibarı da gözetilerek korumakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Birimi kanalıyla Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesine iletebilme imkanı mevcuttur.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Sinpaş GYO'nun menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirket durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda, Sinpaş GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Ayrıca müşteri odaklı bir iş anlayışına sahip olunması nedeni ile müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Sinpaş GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personel alımına ilişkin ölçütler, İnsan Kaynakları Birimi tarafından oluşturulmakta, Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri konusundaki çalışmalar, üst yönetim ile koordineli olarak yine bu birim tarafından yürütülmekte ve çalışanlara duyurulmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Sinpaş GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Geliştirmekte olduğu konut projelerinde Sinpaş GYO'nun bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri, bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir.

Sinpaş GYO, Etik Kuralları 2012 yılında oluşturularak internet sitesi vasıtasıyla kamunun bilgisine sunulmuştur.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler ile Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Dr. Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi

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

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

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

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

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

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

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

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

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mehmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

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

Mahmut Sefa Çelik

1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999 - 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.'de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yapmıştır. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi,

Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini icra etmiştir / etmektedir. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibariyle Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

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

Hamdi Topçu

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır. Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

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

Üyesi Olup Olmadığı	
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

Adı Soyadı	Ahmet Çelik
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlandığı Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Mütevelli Heyet Üyeliği; Alaca Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı; Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkan Yardımcılığı; Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyeliği
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	4,55%
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

Adı Soyadı	Mehmet Çelik
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlandığı Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdürlüğü; Meç Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürlüğü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürlüğü; GYY Elektrik Üretim A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdürlüğü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Paşabahçe Denizcilik Turizm ve İnşaat Tic.Ltd.Şti. Genel Müdürlüğü; İTO 49. Komite Başkanlığı; İstanbul Havacılık Kulübü Üyeliği; Kandilli Kulübü Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Kurucu Üyeliği; ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Üyeliği

Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

Adı Soyadı	Mahmut Sefa Çelik
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlandığı Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sinpaş GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği ve Genel Müdürlüğü; Servet GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü; Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği; Oswe Real Estate Gmbh Genel Müdürlüğü; Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Tic. A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği; Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği
Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	-
Temsil Ettiği Pay Grubu	A
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Değil
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	-

Adı Soyadı	Nazım Ekren
Görevi	Yönetim Kurulu Üyesi
Mesleği	Yönetici
Son 5 yılda Ortaklıkta Üstlandığı Görevler	Yönetim Kurulu Üyesi
Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü
Ortaklıktaki Sermaye Payı	-

(%)	
Temsil Ettiği Pay Grubu	B
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Bağımsız Üye
Yer Aldığı Komiteler ve Görevi	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

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

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Mehmet Çelik, Sn. Mahmut Sefa Çelik ile bağımsız üyeler Sn. Nazım Ekren ve Sn. Hamdi Topçu 17 Mayıs 2017 tarihli Olağan Genel Kurulda üç yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmişlerdir. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Nazım Ekren ve Sayın Hamdi Topçu ayrı ayrı aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi ;

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği;

Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek

yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,

Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,

Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olduğumu,

Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Şirketimizin Genel Müdürü Sayın Seba Gacemer'in öz geçmişi aşağıda yer almaktadır;

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer Genel Müdür

1970'de İstanbul'da doğdu.

Anadolu Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak iş hayatına başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitlesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasında rol almıştır.

Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı.

2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlendi. Gacemer, 2014 yılından itibaren Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır.

GYODER Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi olup, GYO Komitesi başkanıdır.

Capital Ceo Club üyesidir. Capital ve Ekonomist dergisinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında, Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır. En son Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

Evli ve 2 çocuk annesidir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

2018 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 21 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü 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.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komitenin amacı 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 bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu'dur (İcracı Olmayan). Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları da Komite'nin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2018'de Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul

alışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca şirket faaliyetlerinin Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdürölmesine yönelik çalışmalar yapmıştır.

Önümüzdeki dönemlerde Kurumsal Yönetim Komitesinin alışma esasları çerçevesinde faaliyetlerini geliştirerek devam etmesi planlanmaktadır.

Denetim Komitesi alışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren'dir (İcracı Olmayan). Denetim Komitesi alışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2018 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir;

şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapılması, takip edilmesi ve etkinliğinin gözetilmesi,

İç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması,

Finansal tabloların, ve diğer finansal bilgilerin doğruluğu, şeffaflığı ile, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve Yönetim Kuruluna bildirilmesi,

şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,

Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanması ve gözetimi,

Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerinin yerine getirilmesi.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2014 yılı içerisinde oluşturularak çalışma esasları belirlenmiş ve faaliyetlerine başlamıştır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu (İcracı Olmayan) ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. İnal Dinçer'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi alışma Esasları, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Komitenin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,

şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar 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,

Şirket hedeflerine ulaşmayı 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 unsurlarının ve fırsatların uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2018 yılı içerisinde 6 toplantı yapmıştır.

Yönetim Kurulu yapımızda toplamda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine göre Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmelidir. Bu nedenle her iki komitede de aynı bağımsız üyeler görev almaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Risk yönetimi sürecinde sorumluluk almayan iç denetim ekibi, bu süreç boyunca rehber-hakem rolünü üstlenmektedir. Ekip, Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatları çerçevesinde belirlenen Denetim Komitesi tarafından, İç Denetim Departmanı vasıtası ile yürütülmektedir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve

tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan İcra Kurulu Toplantılarında ve Yönetim Kurulu Toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınmaktadır.

Müşterilerimiz, hissedarlarımız ve diğer paydaşlarımız nezdinde Sinpaş GYO olarak elde edilmiş olan imajın ve itibarın korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Satışını yaptığımız ürünlerin standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunların derhal çözülmesi, müşterilerimizin doğru bilgilendirilmesi konularında çalışanlarımızı eğitim çalışmaları sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülmektedir.

2012 yılında oluşturulan İç Denetim Müdürlüğü pro-aktif denetim yaklaşımıyla risk yönetimi metodolojisini altlık olarak kabul etmiş ve risk algısını Kurumsal Risk Yönetimi kabullerine paralel oluşturmuştur.

İç Denetim Müdürlüğü faaliyetlerinin çerçevesini çizen Risk ve Denetim Evreni Sinpaş GYO A.Ş' nin tüm departmanlarını kapsayan çalıştaylarla oluşturulmuştur. Risk ve Denetim Evreni bütün işletme faaliyetlerini kapsayan bütünleşik bir bakış açısıyla oluşturulduğundan dolayı finansal risklerden proje kökenli teknik risklere kadar 10 farklı kategorideki riskli faaliyetten meydana gelmektedir. Risk ve Denetim Evreni sürekli güncellenmekte, potansiyel riskler tanımlanmakta ve risk yönetim tutumları olgunlaştırılmaktadır.

İç denetim ekibi risk yönetimi sürecinde sorumluluk üstlenmeden Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır. Risk yönetimi sürecinde rehber-hakem rolünü üstlenen iç denetim ekibi risklerin belirlenmesi, tanımlanması ve değerlendirilmesi faaliyetlerini kontrol risk öz değerlendirme metodolojisine dayalı olarak yürütmektedir.

Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi paralelinde yapılandırılan risk sınıflandırması politik, çevresel, planlama, piyasa, ekonomik, finansal, doğal, proje, teknik, operasyonel ve itibar risklerinden meydana gelmektedir.

İç denetim belirlenmiş risk evrenine paralel olarak tespit edilmiş risk skor sonuçlarına göre işletme faaliyetlerine yönelik denetim hizmetlerini icra etmektedir. Denetim hizmetleri kapsamında süreç denetimi, mevzuata uygunluk denetimi, performans denetimi ve bilgi teknolojileri uygulamalarına yönelik denetimler yürütülmektedir.

İç denetim ekibi rutin denetim hizmetlerinin yanı sıra kurumsal yönetim ilkelerine uyumun artırılması başta olmak üzere işletme üst yönetiminin ihtiyaç duyduğu pek çok alanda danışmanlık hizmetlerini de vermektedir.

Denetim faaliyetleri kapsamında İç Denetim Müdürü, Denetim Komitesi ile üst yönetimin olmadığı ortamlarda toplantı yapmakta ve Denetim Komitesi faaliyetlerinin yürütülmesine destek vermektedir.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Sinpaş GYO, her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarına başlamaktadır. Öncelikli olarak her bir departman ile bir önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülür ve hedeflerin gerçekleşmemesi durumunda bunun nedenleri irdelenip yeni planlama sürecince bu bilgi birikimi dikkate alınır. Ayrıca mevcut durum da değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilir. Bir sonraki aşamada, bütçe için

gerekli veriler ilgili birimlerden toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılır ve potansiyel nakit akışı, gelir tablosu ve bilanço yapısı oluşturulur. Oluşturulan bütçe ve hedefler öncelikli olarak Yönetim Kurulu'na, Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde ise Şirket çalışanlarının tamamına sunulur. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her üç ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in perfomans 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. Bu konu 24.05.2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların onayına sunulmuştur. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. 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.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından oluşturulan ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" konusu, Kamu Aydınlatma Platformu'nda ve Faaliyet Raporunda yer almaktadır.

Dönem içerisinde Şirketimiz herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

- Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

- Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Bağış Politikası

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

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

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

2018 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Öğrenci Bursları	200-TL
Vakıf ve Derneklere Bağışlar	4.144.818-TL
-----	-----
Toplam	4.145.018-TL

Etik Kurallar

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.

- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her 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 işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rakabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.

- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

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

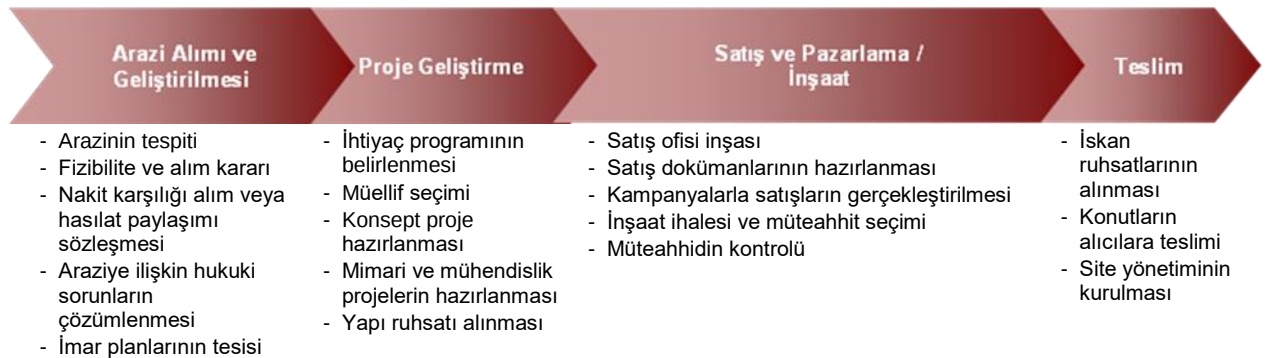
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

Proje Geliştirme

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

Teslim

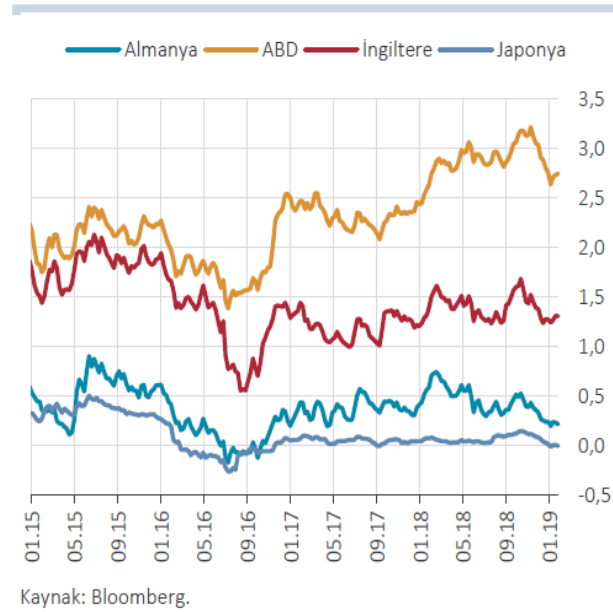
İnşaatın tamamlanması ile birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece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

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER¹

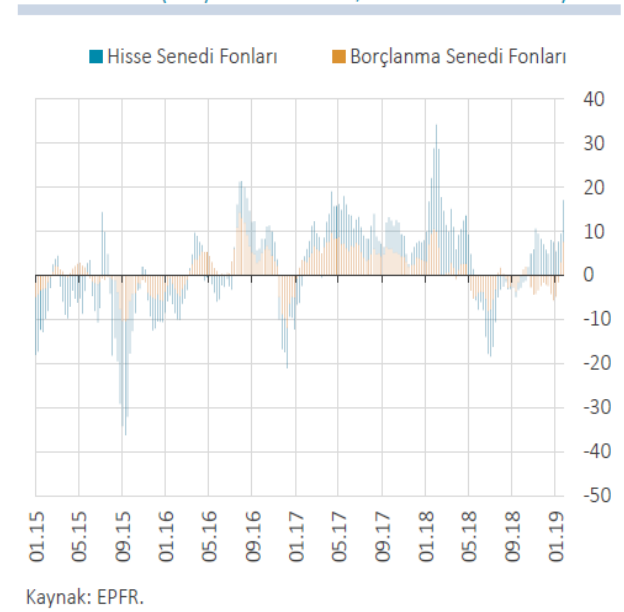
2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybı, üçüncü çeyrekte de gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızlarındaki eş anlı yavaşlamadan ötürü etkisini sürdürmüştür. ABD ve İngiltere'deki olumlu büyüme performansına karşın, özellikle Euro Bölgesi büyümesinde süregelen yavaşlama eğilimi belirgin hale gelmiştir. Artan korumacılık eğilimlerinin küresel ekonomi politikalarına yönelik belirsizliği artırarak önümüzdeki dönem küresel büyüme görünümü üzerinde yavaşlatıcı etkide bulunacağı öngörülmektedir. Endüstriyel metal fiyatları, ABD'nin uygulamaya koyduğu uluslararası ticaret kısıtlamalarının talebi düşüreceği beklentisinin fiyatlara yansması nedeniyle dördüncü çeyrekte gerilemeye devam etmiştir. Düşen ham petrol fiyatlarına bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülke gruplarında manşet enflasyon oranı son çeyrekte gerilemiştir.

Gelişmiş ülke merkez bankalarının kademeli parasal sıkılaştırma eğilimi 2018 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyüme eğilimindeki yavaşlama ve küresel ekonomiye ilişkin belirsizliğin artması, gelişmiş ülkelerde devam eden politika normalleşmesinin hız kaybedebileceği beklentisini oluşturarak tahvil getirilerinin gerilemesine yol açmıştır. Son dönemde Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) para politikasındaki normalleşme sürecinin daha yavaş olabileceği beklentisinin güçlenmesine bağlı olarak, Eylül ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımlarının toparlanma eğilimi sergilediği gözlenmektedir. Jeopolitik risklerin de etkisiyle gelişmekte olan ülkelerin risk primleri dalgalı seyretmekle birlikte Ocak ayından itibaren küresel risk iştahındaki artışa paralel olarak gerilemeye başlamıştır.

10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (%)



Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelen Haftalık Fon Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)



Ekim Enflasyon Raporu'ndan sonraki dönemde meydana gelen jeopolitik gelişmeler ve küresel oynaklıklara rağmen, TCMB'nin para politikasındaki sıkı duruşunu sürdürmesi ve enflasyon görünümünün düzelmeye

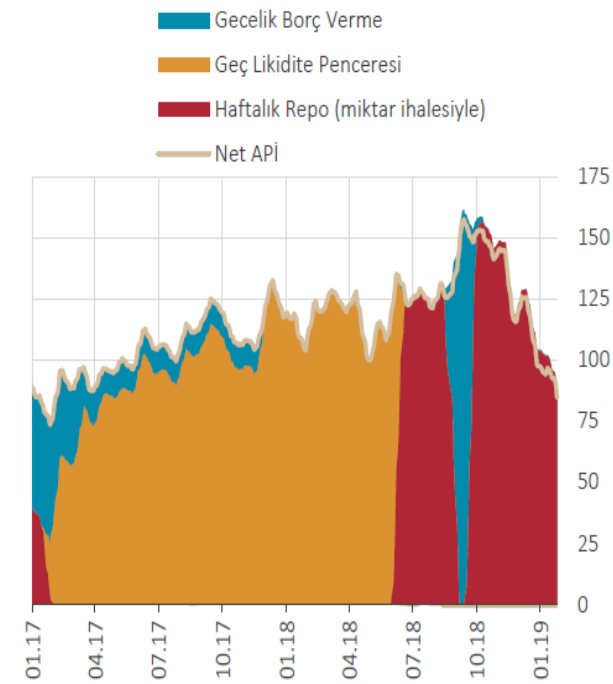
¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

başlaması yurt içinde finansal göstergelerde bir miktar iyileşme kaydedilmesine katkıda bulunmuştur. Ülke risk primindeki düşüşün de etkisiyle, Türk lirası 2018 yılının Kasım ve Aralık aylarında diğer gelişmekte olan ülke para birimlerinden olumlu yönde ayrılmış; kısa ve orta vadeli piyasa faizleri düşmüştür. Kredi piyasasında 2018 yılının üçüncü çeyreğinde sıkılaşma kaydedilmesini takiben, kredilerin büyüme hızındaki yavaşlama 2018 yılının son çeyreğinde daha belirgin hale gelmiştir.

Tüketici enflasyonu 2018 yılının sonunda yüzde 20,3 seviyesine düşmüştür. Bu dönemde, sıkı para politikası duruşunun yanı sıra, petrol ve diğer emtia fiyatlarındaki gerileme, belirli ürünlerdeki vergi indirimleri ve iç talepteki zayıflama enflasyondaki düşüşte etkili olmuştur. Üretici fiyatları enflasyonunun döviz kuru ve enerji fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak gerilemesine karşın, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlü seyrini korumuştur. İktisadi faaliyet TCMB'nin Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünümle uyumlu şekilde 2018 yılı üçüncü çeyreğinde yavaşlamıştır. Bu dönemde finansal piyasalardaki oynaklık ve finansal koşullardaki sıkılaşma yurt içi talepte tüketim ve yatırım kaynaklı olarak daralmaya neden olmuştur. Olumlu dış talep koşulları ve reel kurdaki birikimli değer kaybına bağlı olarak net ihracatta gözlenen güçlü seyir, büyümedeki yurt içi talep kaynaklı yavaşlamayı sınırlamıştır. Bu döneme ilişkin açıklanan göstergeler toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönü katkısının arttığına işaret etmektedir.

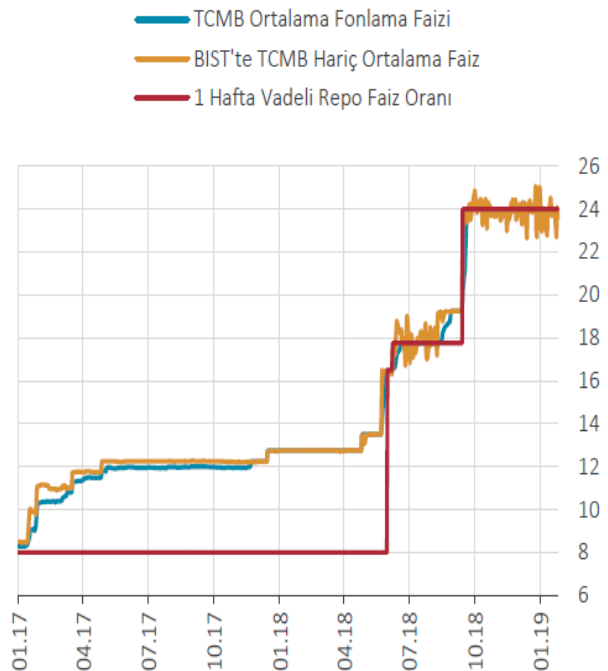
TCMB, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla Eylül ayında gerçekleştirdiği güçlü parasal sıkılaştırmanın ardından, Aralık ve Ocak aylarında fiyat istikrarına yönelik risklere vurgu yaparak sıkı para politikası duruşunu korumuştur. Eylül ayındaki PPK toplantısından itibaren TCMB fonlamasının tamamı haftalık repo ihaleleri ile yapılmıştır. Bunun neticesinde, BIST Bankalararası Repo piyasasında TCMB işlemleri hariç tutularak hesaplanan ortalama faiz yüzde 24 düzeyindeki bir hafta vadeli repo ihale faizi etrafında dalgalanmıştır.

TCMB Fonlaması (2 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



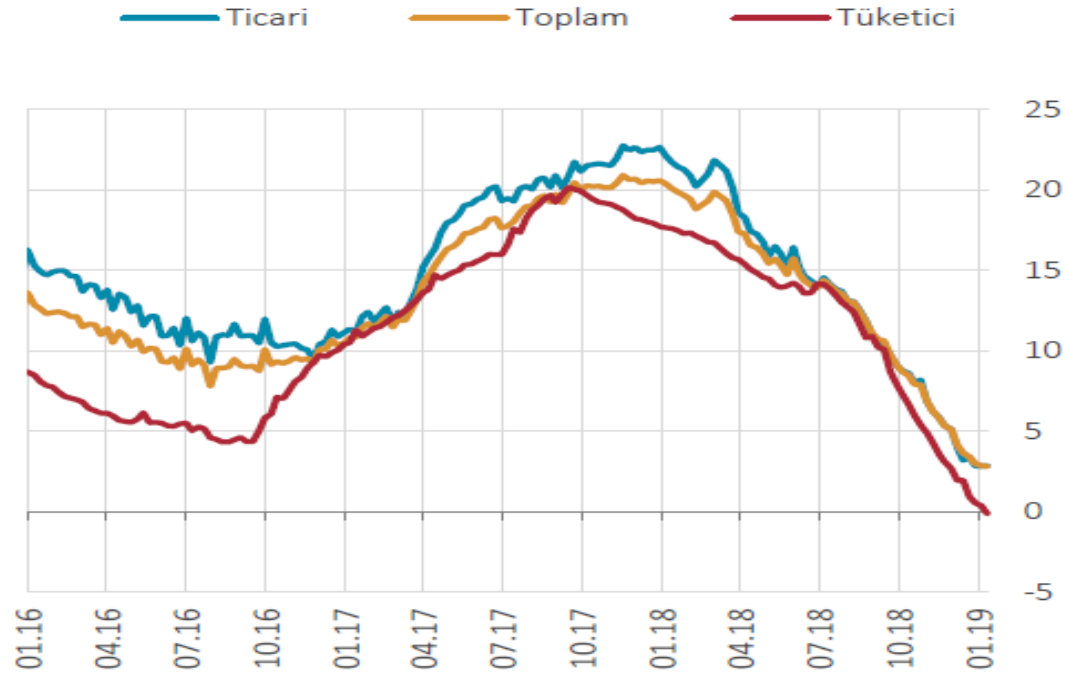
Kaynak: TCMB.

Kısa Vadeli Faizler (%)



Kaynak: BIST, TCMB.

2018 yılının üçüncü çeyreğinde bankaların kredi koşullarında gözlenen sıkılaşıma ve iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya bağlı olarak kredi talebindeki düşüşün etkisiyle kredi büyümesinde ortaya çıkan yavaşlama eğilimi son çeyrekte daha belirgin hale gelmiştir.



Kaynak: TCMB.

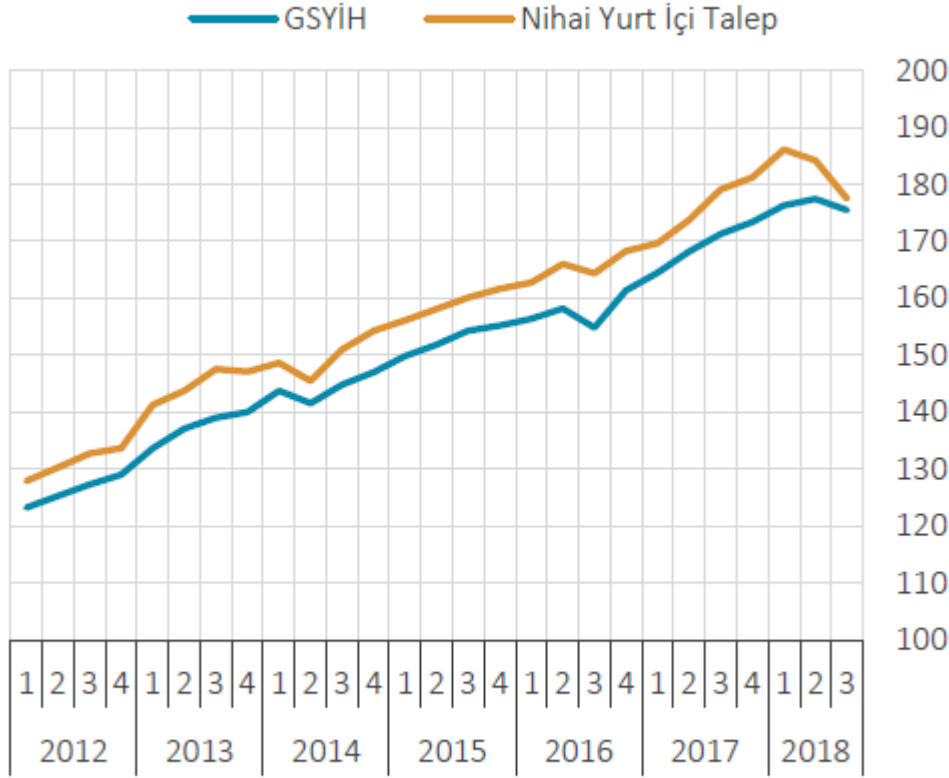
Tüketici enflasyonu 2018 yılının son çeyreğinde bir önceki çeyrek sonuna kıyasla 4,2 puan azalarak yüzde 20,30 ile TCMB'nin Ekim Enflasyon Raporu tahmininin altında gerçekleşmiştir. İşlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün ve altın dışı tüketici enflasyonunda da benzer bir görünüm izlenmiştir. Enflasyonda kaydedilen gerilemede Türk lirasındaki değerlenme, emtia fiyatlarındaki düşüş, belirli dayanıklı tüketim mallarına yönelik vergi indirimleri ve talep koşullarının zayıf seyri etkili olmuştur. Yılın son çeyreğinde, yıllık enflasyondaki azalışta temel mal ve enerji grupları başlıca sürükleyici olmuştur. Temel mal grubunda Türk lirasındaki değerlenmenin yanında, Kasım ayından itibaren otomobil, mobilya ve beyaz eşyada yapılan vergi indirimleri önemli bir rol oynamıştır. Enerji grubunda ise uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüş olumlu yansımıştır. Gıda grubunda yıllık enflasyon yüksek seyrini korumuştur. Hizmet grubu yıllık enflasyonu bu dönemde birikimli maliyet artışlarına bağlı olarak yükselişini sürdürmüştür.

Üretici enflasyonunun son çeyrek itibarıyla gerilemesine karşın, tüketici fiyatları üzerindeki maliyet baskıları halen güçlü seyretmektedir. Diğer taraftan, iç talepteki zayıflamanın enflasyona düşüş yönü destek vermeye devam etmesiyle, üçüncü çeyrekte belirgin olarak bozulan fiyatlama davranışlarında bir miktar iyileşme gözlenmiştir. Yayımlı endekslerine göre ekonomik birimlerin fiyat artırma eğilimi önceki çeyreğe göre azalmış ve medyan fiyat artış oranı ikinci çeyrekteki seviyesine gerilemiştir. Ancak, eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin takip edilen göstergeler halen tarihsel olarak yüksek seviyelerde bulunmaktadır.

İktisadi faaliyet 2018 yılı üçüncü çeyreğinde TCMB'nin Ekim Enflasyon Raporu'nda ortaya koyulan görünümle uyumlu şekilde yavaşlamış ve dengelenme süreci belirginleşmiştir. Bu dönemde, Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) dönemlik yüzde 1,1 daralırken, yıllık yüzde 1,6 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte net ihracatın güçlü katkısı yurt içi talepteki daralmanın büyüme üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamıştır. Bu

gelişmede turizmin de desteğiyle gücünü koruyan mal ve hizmet ihracatı ile kur gelişmeleri ve yurt içi talepteki daralmaya bağlı olarak gerileyen ithalat talebi belirleyici olmuştur.

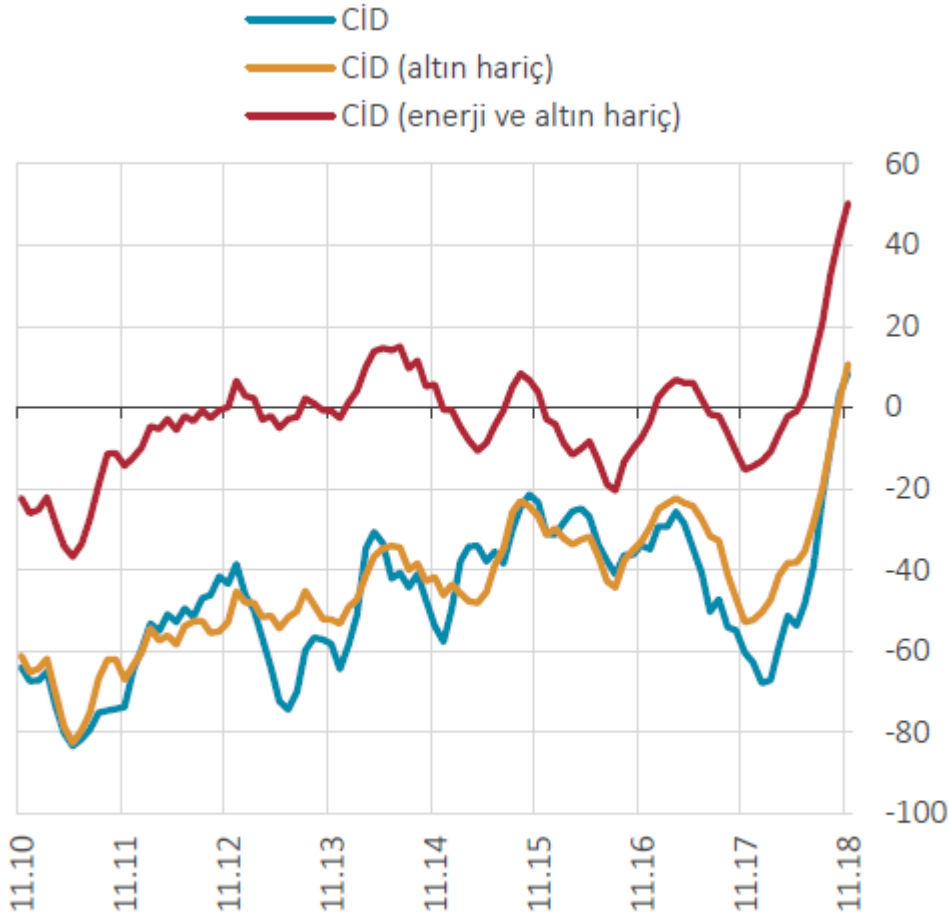
GSYİH ve Yurt İçi Talep (Reel, Mevsimsellikten Arındırılmış, 2009=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Dördüncü çeyrekte, net ihracat büyümeye yüksek bir katkı sağlamaya devam etmiştir. Küresel büyüme görünümündeki kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talep gücünü korumaktadır. Reel kurdaki birikimli değer kaybının yanı sıra yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklemeye devam etmektedir. Buna ek olarak, turizm ve diğer hizmet gelirlerinin olumlu seyri sürerken, iç talepteki yavaşlama ve Türk lirasındaki değer kaybı ile birlikte ithalat talebi daralmaya devam etmiş ve cari işlemler dengesi yılın son çeyreğinde hızlı bir şekilde iyileşmiştir.

Cari İşlemler Dengesi (CİD) (Mevsimsellikten Arındırılmış 3 Aylık Hareketli Ortalama, Yıllıklandırılmış, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB.

Özetle, iktisadi faaliyette ikinci çeyrekte başlayan dengelenme eğilimi, üçüncü çeyrekte devam etmiş, dördüncü çeyrekte ise belirginleşmiştir. 2019 yılı boyunca, enflasyon görünümünde iyileşme ve ülke risk primlerindeki gerilemeyle beraber finansal koşulların iç talepte ılımlı bir toparlanmaya destek vereceği, diğer taraftan net ihracatın büyümeye katkısının süreceği öngörülmektedir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2018 yılında da, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2018 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda geline aşama aşağıda gösterilmektedir.

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

Şirketimize ait projelerde 2018 yılında 678 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2018-31.12.2018 Döneminde Teslim Edilen Ünite Adedi

Ege Yakası	3
Ege Boyu	2
Bosphorus City	4
Aydos Country	46
Bursa Modern	16
Altınoran Projesi	83
Liva Projesi	8
Köyceğiz Projesi	2
İstanbul Sarayları	3
Marina Ankara	479
Sinpaş Palas	32
Toplam Adet	678

Projelerimizin tamamlayıcı unsurlarından olan ticari ünitelerin bir bölümü kiraya verilmektedir. 2018 yılı içerisinde bu ünitelerden elde edilen kira geliri 10.966.105-TL + KDV' dir.

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bölgeye Değer Katan Projeler

Queen Bomonti

Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, 10 bin metrekarelik şehir parkı, highlife temalı evleri, geniş balkonları, ihtişamı ve estetiğiyle İstanbul'un cazibe merkezinde kusursuz bir yaşamı, hayal olmaktan çıkarıyor. Sinpaş imzasıyla İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi Şişli- Bomonti'de, ayrıcalıklı ve sofistike bir yaşam için yükseliyor.

Ege Vadisi

Ege Vadisi, bir yanda eşsiz Ankara manzarası, diğer yanda Ege'ye özgü güzellikler ile Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı, Ankara'nın en uzun ve kumsallı ilk 4 Mevsim plajı, panoramik manzaralı geniş balkonları, Ege Vadisi'nde... Taş görümlü evleri ve muhteşem peyzajıyla Ege'yi Ankara'ya taşıyan Ege Vadisi, Dikmen Vadisi'ne komşu konumuyla Oran Çankaya'da...

Sinpaş Country

Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi Sinpaş Country, Aydos Ormanı'na komşu şehrin gürültüsünden uzak ve modern country dekorasyon tarzı ile Sancaktepe'de Aydos Ormanı'nın yanı başında bol oksijenli ve zinde bir hayat sunuyor.

EgeYakası

Ege'yi İstanbul'un Avrupa Yakası'na taşıyan EgeYakası, mimarisi, florası ve Ege'yi oluşturan renk ve sembolleri ile İstanbul Atakent'te.

İncek Life

Başkent'in ilk plajlı 1200 metrekarelik yüzme havuzu ve geniş sosyal olanakları ile yeşil ve mavinin dengesinde huzurlu bir yaşam sunuyor.

İncek Blue

Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam sunan İncek Blue, Zen Kulübü ve eşsiz manzarasıyla sizleri bekliyor.

İncek Green

İncek Green, Ankara'da yemyeşil dokusu ve huzur veren doğal peyzajını, binanın en üst katlarına kadar taşıyor.

EgeBoyu

Doğal taş, panjur ve cumbalarla süslenmiş mimarisi, zeytin ve ıhlamur ağaçlarıyla bezenmiş peyzajıyla İstanbul'da bir Ege kasabası...

iTower

İstanbul'un merkezinde, ticaretin doğduğu yerde, işiniz ve özel yaşantınızda ihtiyaç duyabileceğiniz her türlü ayrıcalık ve donanımına sahip üst düzey bir ofis projesi...

İstanbul Sarayları

Boğaz kenarındaki saraylardan ve çevresindeki semtlerden esinlenen Boğaz yaşamı, modern mimari ile İstanbul Sarayları'nda yeniden yorumlandı.

Aqua City 2010

Sinpaş GYO'nun Yeni Su Medeniyeti olarak tanıtılan projede tüm evlerin ana yaşam alanları, yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakıyor.

Bosphorus City

İstanbul boğazından ilham alarak ortaya çıkan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilen proje, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Projesi" ödülü aldı.

Bursa Modern

Mimarisi uluslararası ödüllü Bursa'nın ilk ve tek projesi Bursa Modern, 26 bin metrekarelik gölet, çevresinde yer alan yalılar ve rezidanslardan oluşuyor.

Lagün

Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilerek geliştirilen “Lagün” projesinde yer alan “biyolojik göletler”, Türkiye’de bir ilki gerçekleştirdi ve “Dünyanın En İyi Biyolojik Gölü” seçildi.

Gökorman

Çekmeköy Ormanı’nın hemen yanında yer alan Gökorman her mevsim renk değiştiren özgün ve doğal mimarisiyle farklılaşıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabilecek kadar doğayla iç içe olma ayrıcalığı yaşatacak Gökorman projesi, Anadolu yakasının yükselen bölgesinde yer alıyor.

Metrolife

İstanbul’un en çok değer kazanan ilçesi Sancaktepe’de teraslı ve bahçeli evleri, 14.000 metrekaarelik çarşı alanı ve meydanıyla, hayata konfor ve keyif katan benzersiz sosyal donatıları ile yepyeni bir yaşam vaad ediyor. Metrolife bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ile de eşsizleşiyor.

Altınoran

Türkiye gayrimenkul sektörünün temalı en büyük yaşam projesi Çankaya Oran’da yer alıyor. 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 Çarşı’nın İmrahor Vadisi’ne bakan bölümünde yer alan Skywalk, 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzünde eşsiz bir yürüme deneyimi yaşıyor. 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.

Marina Ankara

Ankara’nın ilk ve tek marinası olan Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları ile Türkiye’nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

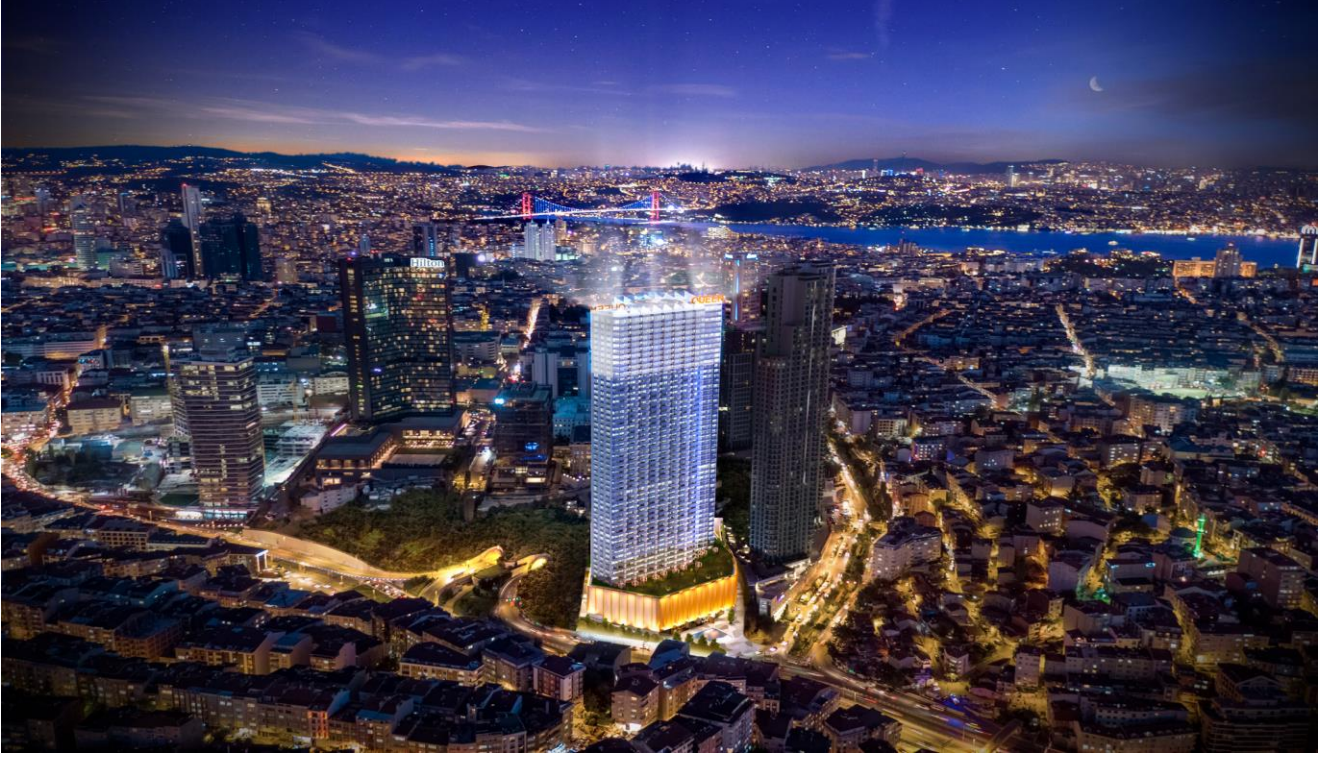
Finans Şehir

Sinpaş Finans Şehir, 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 2020’de tamamlanması hedeflenen bölgede, Sinpaş Finans Şehir yatay mimarisiyle ayrışıyor. 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.

Sinpaş Time

Sinpaş Time, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi’ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Sinpaş Time, rezidans kulesi ve üzerinde yer alan ikonik dev saati ile de Anadolu yakasının yeni simgelerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Queen Bomonti



Proje Tipi: Rezidans

Toplam Ünite Sayısı: 684 Konut (Sinpaş GYO payı)

Toplam Satılabilir Alan: 60.743 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 Projesi



Proje Tipi: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı: 887 Konut-30 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı: 26.905 m2
Toplam Satılabilir Alan: 113.997 m2
Konum: Ankara / Çankaya-Oran
Teslim Tarihi: Haziran 2019

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

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

Sinpaş Country/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 900

Toplam Arsa Alanı: 50.100 m²

Toplam Satılabilir Alan: 104.128 m²

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 çıkıyor.

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

Sinpaş Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi

Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country
Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü
Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi
www.aydoscountry.com
Ege Yakası/ Küçükçekmece



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 554 + 12 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı: 41.886 m²
Toplam Satılabilir Alan: 69.208 m²
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 sımsıcak 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.

İncek Life (Ankara)



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 548 konut
Toplam Arsa Alanı: 107.361 m²
Toplam Satılabilir Alan: 98.074 m²
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.

İncek Blue / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 225
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, Ankaralıları 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'ın 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 / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 140
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

Egeboyu/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 672 + 28 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı: 40.548 m²
Toplam Satılabilir Alan: 76.393 m²
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

iTower Şişli/Bomonti



Proje Tipi: Ofis

Toplam Ünite Sayısı: 213

Toplam Arsa Alanı: 4.243 m²

Toplam Satılabilir Alan: 23.651 m²

Konum: İstanbul- Şişli/Bomonti

Teslim Tarihi: 2013

FerYapı ve Sinpaş GYO ortaklığı ile İstanbul'un en önemli ticaret merkezi Şişli Bomonti'de yükselen iTOWER Bomonti, FerYapı'nın geliştiriciliğini ve pazarlamasını üstlendiği, benzerlerinden ayrılan ince düşünülmüş ayrıntıları ve etkileyici mimarisi ile ofis projesidir. Ayrıca Sinpaş GYO'nun bu alandaki ilk girişimi olma özelliğini de taşımaktadır.

A+ yeni ofis konsepti ile lanse edilen proje, Türkiye'nin ilk küçük metrekaireli, nitelikli ofis projesidir. 30 katlı tek blokta, her katında 60 ila 800 m² arasında değişen 206 ofis ve 7 ticari alan bulunmaktadır.

iTOWER Bomonti, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine kısa sürede ulaşan tünellerin, metro istasyonlarının ve Çağlayan'da bulunan Avrupa'nın en büyük Adliye Sarayı'nın yakınında yer almasının yanı sıra, usta mimarisiyle de İstanbul'a yeni bir değer kazandırmaktadır.

www.itowerbomonti.com

İstanbul Sarayları



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı 1.206
Toplam Arsa Alanı 124.201 m²
Toplam Satılabilir Alan 167.577 m²
Konum: İstanbul- Küçükçekmece
Teslim Tarihi: 2013

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

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

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

www.istanbulsaraylari.com

Aqua City 2010



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 1.118
Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²
Toplam Satılabilir Alan: 121.667 m²
Konum: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi: 2012

Aqua City 2010 projesi, İstanbul'un gelişimiyle dikkat çeken bölgelerinden biri olan Sancaktepe'de bulunmaktadır. Projedeki evlere, Antik Çağ'da yaşamlarını su kenarında sürdürmüş olan Anadolu Medeniyetleri'nden ilham alınarak Likya, Karya ve Frigya gibi isimler verilmiştir. Özel bir çevre düzenlemesiyle her mevsim yeşil kalacak biçimde zenginleştirilen göl, projede yer alan tüm evlerden görülebilmektedir.

56 ilâ 288 m² arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ancak şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır. TEM Otoyolu'na 3 km ve Şile Yolu'na 1 km mesafede bulunan proje, ulaşım olanaklarının rahatlığıyla İstanbul'un gözde yaşam alanlarından biridir.

www.aquacity2010.com.tr

Bosphorus City



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 2.828

Toplam Arsa Alanı: 246.092 m²

Toplam Satılabilir Alan: 347.867 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

Bursa Modern



Proje Tipi: Konut

Toplam Arsa Alanı:158.856 m2

Toplam Ünite Sayısı: 1466

Toplam Satılabilir Alan: 196.375 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

Toplam Arsa Alanı: 182.786 m²

Toplam Satılabilir Alan: 136.750 m²

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

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 Çarşı 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 Çarşı'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: 2.590 Konut
Toplam Arsa Alanı: 127.000 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 Elmadag'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

Sinpaş Finans Şehir



Konut Sayısı	: 2.550 Konut
Arsa Büyüklüğü	: 246.500 m ²
Lokasyon	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Sinpaş Finans Şehir, 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 2020'de tamamlanması hedeflenen bölgede, Sinpaş Finans Şehir yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finans Şehir; bu dev projenin 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 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.sinpasfinanssehir.com

Sinpaş Time



Ünite Sayısı: 342 konut / rezidans / villa - 33 ticari alan - 118 ofis
Arsa Büyüklüğü: 34.541 m2
Lokasyon: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Sinpaş Time, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Sinpaş 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. Sinpaş Time, rezidans kulesi ve üzerinde yer alan ikonik dev saati ile de Anadolu yakasının yeni simgelerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Sinpaş 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.

Sinpaş 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.sinpastime.com

İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar

	31 Aralık 2018	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Samandıra Mobilya	100,00	100,00
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37
Sinpaş Co.	100,00	100,00
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri	15,24	15,24
Ottoman Gayrimenkul	24,90	24,90

Genel Kurul

Şirketimizin 2017 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 24.05.2018 Perşembe günü gerçekleştirilmiştir. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmuş; ayrıca ticaret sicil gazetesinde yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Genel Kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurul'a ilişkin belgelere Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitesinde yer verilmiştir. Dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiş, ayrıca 2018 yılı için Bağış ve Yardım üst sınırı Genel Kurul'da belirlenmiştir. Yönetim Kurulu'nun 40.000.000 TL kar payı dağıtılmasına ilişkin önerisi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir.

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

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

Portföy	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR TARİHİ	EKSPERTİZ DEĞERİ
Çankaya 29634 Ada 9 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	50.140.000
Çankaya 29635 Ada 7 Ve 8 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	106.663.000
Çankaya Alacatlı arsalar	Ankara	Reel	08.01.2019	5.839.000
Altınoran Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	340.255.000
Çankaya Büyükesat 1 Adet Taşınmaz	Ankara	Reel	08.01.2019	11.480.000
Büyükesat 29284 ada 2 Parsel Proje	Ankara	Reel	08.01.2019	125.174.000
Ege Vadisi Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	419.471.000
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	12.997.500
Marina Towers Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	464.225.000
Portoran Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	235.385.000
Starium Avm 29634 Ada 10 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	80.463.000
Güneypark Arsalar	Ankara	Reel	08.01.2019	681.772.000
Sincan Polatlı Arsası	Ankara	Reel	08.01.2019	14.190.000
Bursa Modern Projesi ve Bursa Osmangazi Araziler	Bursa	Harmoni	08.01.2019	72.980.000
Beykoz AnadoluHisarı arsa	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	161.360.000
Aquacity2010 Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	10.100.000
Beykoz Kanlıca	İstanbul	Reel	04.12.2018	3.150.000
Kadıköy İlçesi Suadiye Mh taşınmaz	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	3.600.000
Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mh 4 adet arsa	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	61.310.414
Ege yakası Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	3.470.000
K.Çekmece 13222-13223-13224 Parseller	İstanbul	Reel	08.01.2019	145.660.000
Bosphorus City projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	2.110.000

Köycegiz Projesi	İstanbul	Reel	04.12.2018	18.380.000
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	13.605.000
Liva Projesi	İstanbul	Reel	04.12.2018	12.803.000
Aydos Country Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	60.447.000
Ege Boyu Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	7.340.000
Metrolife Projesi	İstanbul	Reel	08.01.2019	94.243.000
I Tower Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	51.395.000
Bomonti Projesi	İstanbul	Reel	08.01.2019	405.253.016
Ümraniye Çakmak 15 Adet Arazi	İstanbul	Reel	08.01.2019	239.331.000
Finansşehir Projesi-2432 Ada 11 Parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	172.920.000
Finansşehir Time-2435 Ada 17 parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	241.450.000
Gökorman Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	83.500.000
Sinpaş Palas Projesi 2436 Ada -5 Parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	249.965.000
Marmaris İçmeler Bölgesi Arazi	Muğla	Harmoni	08.01.2019	262.870.000
Tekirdağ Çorlu ilçesi Kazimiye Mh.taşınmazlar	Tekirdağ	Harmoni	08.01.2019	22.440.000
TOPLAM				4.947.736.930

Çankaya 29634 Ada 9 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810004

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 ada 9 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz ve arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 50.140.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya 29635 Ada 7 ve 8 Parsel Üzerindeki Taşınmazlar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810010

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29635 ada 7 ve 8 no'lu parsel üzerinde 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 29635 ada 7 parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 106.663.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Alacatlı Arsalar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810015

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacatlı Mahallesi üzerinde yer alan 6 adet parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 5.839.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Altınoran Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi'nde yer alan 434 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 340.255.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Büyükesat 1 Adet Taşınmaz Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810012

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 1 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 11.480.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Büyükesat 29284 ada 2 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810013

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada 2 parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 125.174.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Ege Vadisi Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 419.471.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya İncek Life ve İncek Blue Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810016

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Life ve İncek Blue Projelerinde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 12.997.500.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Marina Towers Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810003

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 464.225.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Portoran Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810023

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Portoran Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 235.385.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya Starium Avm 29634 Ada 10 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810006

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Starium Avm 29634 Ada 10 Parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 80.463.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Çankaya 29634,29635 ve 29900 Ada Üzerindeki Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 681.772.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Sincan Polatlı Arsası Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810018

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 1 adet arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 14.190.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bursa Modern Projesi ve Bursa Osmangazi Araziler Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_256

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa Modern Projesi ve Bursa Osmangazi arazilerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 72.980.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Beykoz AnadoluHisarı arsa Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_255

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, 37 Ada 76 Parsel’de yer alan arazinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 161.360.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Aquacity2010 Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – KD_046

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Aquacity2010 Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Avrupa 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 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 10.100.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Beykoz Kanlıca'da bulunan taşınmazlar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 04.12.2018 – SNP-1810007

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 2 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARIÇ 3.150.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Kadıköy İlçesi Suadiye Mh taşınmazlar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_259

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 3.600.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mh 4 adet arsa Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_260

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 61.310.414.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Ege yakası Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – KD_047

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Ege yakası Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Avrupa 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 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 3.470.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, K.Çekmece İlçesi 13222-13223-13224 Parsellerden Kaynaklanan Hakların Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810005

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, K.Çekmece İlçesi 13222-13223-13224 Parsellerden kaynaklanan hakların 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 taşınmazdan kaynaklanan hakların rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARİÇ 145.660.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Bosphorus City Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – KD_048

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Bosphorus City Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Avrupa 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 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 2.110.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İi, Sancaktepe İlçesi Köycegiz Projesi'nde bulunan taşınmazlar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 04.12.2018 – SNP-1810008

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Köycegiz Projesi'nde 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARİÇ 18.380.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, İstanbul Sarayları Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – KD_0050

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstanbul Sarayları Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Avrupa 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 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 13.605.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde bulunan taşınmazlar Değerleme Raporu
Özet Bilgi**

Raporun Tarihi ve Numarası: 04.12.2018 – SNP-1810009

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARİÇ 12.803.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_254

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 60.447.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – KD_0049

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Ege Boyu Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Avrupa 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 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 7.340.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810017

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi'nin 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARIÇ 94.243.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Şişli İlçesi Itower Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_258

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi Itower Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 51.395.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İi, Şişli İlçesi Bomonti Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810011

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi Bomonti Projesi nin 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARIÇ 405.253.016.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi'nde yer alan Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810022

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi'nde yer alan Parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARIÇ 239.331.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Finansşehir Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810021

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Finansşehir Projesi'nin 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARIÇ 172.920.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Time Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810020

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Time Projesi'nin 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARİÇ 241.450.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_258

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel'de yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 83.500.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Palace Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810019

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin 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 rapor tarihi itibarıyla toplam değeri

KDV HARİÇ 249.965.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi 2518 ve 1598 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_261

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi 2518 ve 1598 Parsel'de yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARİÇ 262.870.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel’de bulunan taşınmazlar Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – 18_400_262

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel’de bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

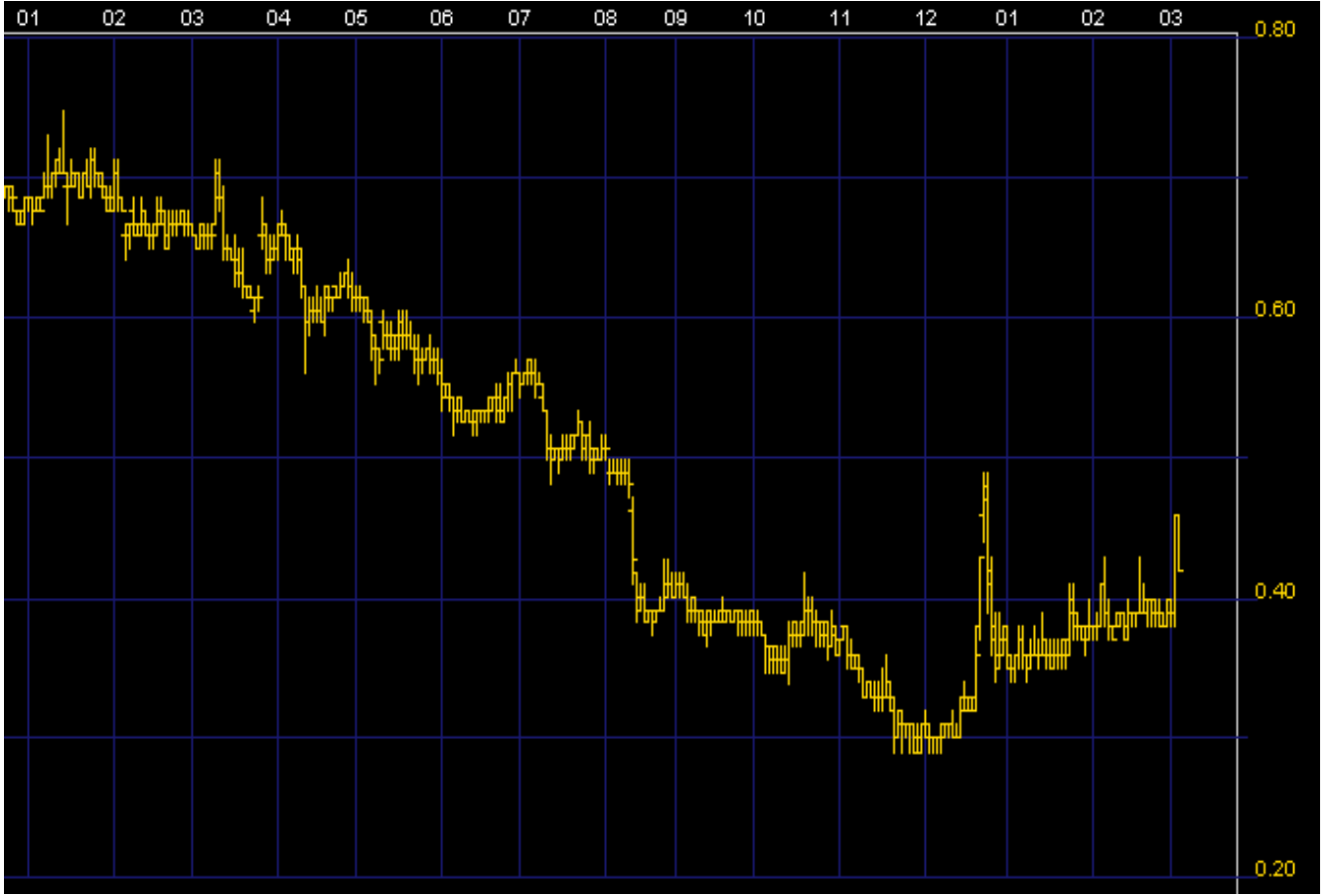
Değer Tespiti:

Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri

KDV HARIÇ 22.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2018 yılı içerisindeki fiyat hareketleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.



FİNANSAL TABLOLAR
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 , 31 ARALIK 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2.659.489.972	2.352.760.515
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.466.916	37.667.985
Ticari Alacaklar	6,29	737.958.154	542.499.996
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	561.240.330	243.031.797
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	176.717.824	299.468.199
Diğer Alacaklar	7	19.879.767	46.289.508
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	19.879.767	46.289.508
Stoklar	9	1.527.630.775	1.474.300.212
Peşin Ödenmiş Giderler	15	239.216.597	130.304.373
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	15	239.216.597	130.304.373
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		41.224	1.479.027
Diğer Dönen Varlıklar	16	126.296.539	120.219.414
Duran Varlıklar		2.360.685.539	1.703.052.734
Ticari Alacaklar	6,29	57.586.681	269.186.034
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	53.297.454	266.890.769
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	4.289.227	2.295.265
Diğer Alacaklar	7,29	982.715	25.531.186
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	-	24.729.417
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	982.715	801.769
Stoklar	9	958.264.151	1.240.194.424
Peşin Ödenmiş Giderler	15	2.348.171	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		12.635.020	16.000.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	1.291.181.712	121.292.707
Maddi Duran Varlıklar	11	21.513.690	14.767.128
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	943.399	82.730
Diğer Duran Varlıklar	16	15.230.000	13.650.354
TOPLAM VARLIKLAR		5.020.175.511	4.055.813.249

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.398.474.751	1.058.460.722
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.125.843.568	765.463.069
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		113.288.765	18.910.664
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.012.554.803	746.552.405
Ticari Borçlar	6,29	159.703.547	138.873.785

- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	6.312.940	811.246
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	153.390.607	138.062.539
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	3.688.126	1.464.314
Diğer Borçlar	7,29	32.945.063	18.259.741
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	32.881.200	60.217
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	63.863	18.199.524
Ertelenmiş Gelirler	17	67.470.553	977.343
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.657.131	98.342.358
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.657.131	98.342.358
Türev Araçlar		3.544.958	29.450.359
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		3.544.958	29.450.359
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	2.621.805	5.629.753
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.621.805	5.629.753
Uzun Vadeli Yükümlülükler		3.271.137.055	2.149.431.885
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.130.265.153	1.338.187.806
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		195.485.995	2.586.147
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.934.779.158	1.335.601.659
Diğer Borçlar	7,29	35.302.492	25.717.058
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	35.302.492	25.717.058
Ertelenmiş Gelirler	17	1.101.794.128	772.061.680
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.262.342	6.927.050
Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	2.512.940	6.538.291
ÖZKAYNAKLAR		350.563.705	847.920.642
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		350.563.705	847.920.642
Ödenmiş Sermaye	18	873.193.432	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	252.561.921
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.136.836)	(379.615)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.136.836)	(379.615)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	119.399.365
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(281.481.431)	(9.109.526)
Net Dönem (Zararı) / Karı		(196.882.437)	(242.915.898)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.020.175.511	4.055.813.249

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 ve 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2017
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları		
Hasılat	19	432.330.129	904.279.440
Satışların Maliyeti (-)	19	(351.143.122)	(732.087.672)
BRÜT KAR		81.187.007	172.191.768
Pazarlama Giderleri (-)	20	(75.894.004)	(73.388.038)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(59.799.777)	(65.856.110)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	10	641.273.191	1.994.679
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	282.351.907	221.711.940
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(36.869.214)	(23.810.527)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		832.249.110	232.843.712
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	2.699.691	1.533.594
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	24	-	(12.296.995)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	(123.896)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		834.948.801	221.956.415
Finansal Gelirler	25	30.198.896	10.219.326
Finansal Giderler (-)	26	(1.062.030.136)	(475.091.639)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(196.882.437)	(242.915.898)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
Dönem vergi gelir/gideri		-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(196.882.439)	(242.915.898)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(196.882.439)	(242.915.898)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	28	(0,2255)	(0,4049)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(757.221)	374.889
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(757.221)	374.889
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	7.397.851
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	7.397.851
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(757.221)	7.772.740

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.001.399	37.020.205
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	3.695.006.420	2.761.931.931
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		85.131.213	88.492.885
	Diğer Varlıklar		1.210.076.967	1.166.603.464
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.998.215.999	4.054.048.485
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.253.914.561	2.103.650.875
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	6.057.898	35.988.650
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	32.881.050	60.217
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	349.740.422	846.382.669
	Diğer Kaynaklar		1.355.622.068	1.067.966.074
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	4.998.215.999	4.054.048.485

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.001.399	20.521.910
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	250.034.724	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	117.779.962	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	20.405.702	11.139.395

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	73,93%	68,13%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	1,86%	3,10%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	11,70%	6,17%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/I	Azami % 500	975,19%	253,99%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,16%	0,51%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,41%	0,27%

Burada yer alan bilgiler, SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde bireysel finansal veriler kullanılarak hazırlanmıştır.