

**SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'NİN**  
**TAM BÖLÜNME SURETİYLE**  
**SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN**  
**SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE**  
**DEVİRİNE İLİŞKİN DUYURU METNİ**

Bu duyuru metni, Sermaye Piyasası Kurulu'na (Kurul) 22./11./2017 tarihinde onaylanmıştır.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin tam bölünme suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrine ilişkin duyuru metnidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesi söz konusu işlem nedeniyle 508.555.610 TL artırılarak ve eşanlı olarak halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi payları (toplam 235.362.178 TL nominal değerli paylar) itfa edilerek 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye çıkarılacaktır.

Duyuru metninin onaylanması; duyuru metninde, tam bölünme ve devir sözleşmesinde, tam bölünme ve sermaye azaltımı raporunda ve değişim oranlarına dayanak teşkil eden uzman kuruluş görüşünde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmez.

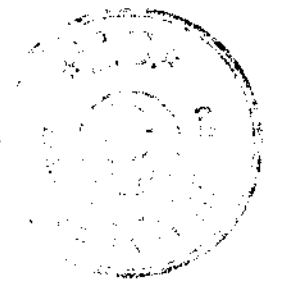
Bu duyuru metni, ortaklığımız ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sırasıyla [www.sinpasgyo.com](http://www.sinpasgyo.com) ve [www.sinpas.com.tr](http://www.sinpas.com.tr) adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr)) yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 32 nci maddesi uyarınca, birleşme ve bölünme işlemlerinde hazırlanacak duyuru metinlerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

**SINPAŞ GYO**  
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
(Muhim) Kuruluş Yeri: 34090 Beşiktaş/İST  
Ticaret Sicil No: 271100/00000  
Mersis No: 34090137000000000000000000  
KURUL MÜHÜRÜ: 22.11.2017

**SINPAŞ**  
YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC. A.Ş.  
Ortaklık Kuruluş Yeri: 34090 Beşiktaş/İST  
Ticaret Sicil No: 271100/00000  
Mersis No: 34090137000000000000000000  
www.sinpas.com.tr

*[Handwritten signature]*



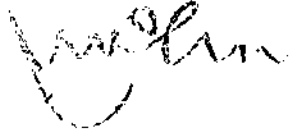
## İÇİNDEKİLER

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| İÇİNDEKİLER .....                                                                     | 2  |
| KISALTMA VE TANIMLAR .....                                                            | 3  |
| 1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ .....                                 | 4  |
| 2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR .....                                    | 4  |
| 3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER .....                                | 4  |
| 4. ÖZET .....                                                                         | 5  |
| 5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER .....                                                          | 10 |
| 6. BÖLÜNMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER .....       | 11 |
| 7. RİSK FAKTÖRLERİ .....                                                              | 12 |
| 8. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER .....                                  | 15 |
| 9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....                                          | 19 |
| 10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER .....                                                      | 25 |
| 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER .....                                     | 27 |
| 12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER .....             | 30 |
| 13. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI .....                                  | 34 |
| 14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR .....                                | 35 |
| 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL .....            | 36 |
| 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER .....                                                 | 41 |
| 17. ANA ORTAKLAR .....                                                                | 42 |
| 18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER ..... | 44 |
| 19. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER .....                           | 50 |
| 20. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ .....                             | 53 |
| 21. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI .....           | 57 |
| 22. BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ .....                                               | 64 |
| 23. BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR .....                                     | 72 |
| 24. İNCELEMeye AÇIK BELGELER .....                                                    | 72 |
| 25. EKLER .....                                                                       | 72 |

*Handwritten signatures and a circular stamp.*

#### KISALTMA VE TANIMLAR

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| GYO         | : Gayrimenkul yatırım ortaklığı             |
| Sinpaş GYO  | : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Sinpaş Yapı | : Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.    |
| SPK         | : Sermaye Piyasası Kurulu                   |
| TTK         | : 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu           |
| EPDK        | : Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu          |



**1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ**

Yoktur.

**2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR**

Sinpaş GYO ile Sinpaş Yapı arasında hâlihazırda kontrol ilişkisinin var olması ve aynı ekonomik bütünlük içinde yer almaları, tam bölünme ve devralma işleminin yönetim ve kontrol açısından hiçbir değişikliğe sebep olmaması, her iki şirketin taraf olacağı tam bölünme ve devir işlemlerinin rekabetin azalmasına veya hâkim durum yaratılmasına veya mevcut bir hâkim durumun güçlendirilmesine yol açmayacağından hareketle, söz konusu tam bölünme ve devir işlemi nedeniyle Rekabet Kurumu'na izin başvurusunda bulunulmamıştır.

Söz konusu tam bölünme ve devir işlemi nedeniyle izni gereken başka bir kurum bulunmamaktadır.

**3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER**

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

| SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM<br>ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                 | SORUMLU OLDUĞU KISIM   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>Avni Çelik<br/>Yönetim Kurulu Başkanı</p> <p>Ahmet Çelik<br/>Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>.../.../2017</p> | DUYURU METNİNİN TAMAMI |

| SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE<br>TİCARET A.Ş.                                                                    | SORUMLU OLDUĞU KISIM   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <p>Ahmet Çelik<br/>Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>Mehmet Yavaş<br/>Yönetim Kurulu Üyesi</p> <p>.../.../2017</p> | DUYURU METNİNİN TAMAMI |

#### 4. ÖZET

Bu bölüm duyuru metninin özeti olup, işleme taraf olan ortaklıkların paylarına yatırım yapıp yapmama kararı duyuru metninin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda verilmelidir.

##### 4.1. Bölünmeye taraf şirketleri tanıtıcı bilgiler

###### 4.1.1. Devralan şirket

|                         |   |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı                  | : | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                                                             |
| Merkez Adresi           | : | Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş<br>İstanbul                                                                                                                                                                           |
| Tescil Tarihi           | : | 22.12.2006                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ticaret Sicil Memurluğu | : | İstanbul                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kuruluş TTSG Tarih No   | : | 27.12.2006 - 6713                                                                                                                                                                                                                                     |
| Süresi                  | : | Süresiz                                                                                                                                                                                                                                               |
| Faaliyet Konusu         | : | Sinpaş GYO Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. |

Sinpaş GYO'nun 30.06.2017 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Pay Sahibi                 | Pay Grubu | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı |
|----------------------------|-----------|-----------------|-----------|
| Avni Çelik                 | A         | 10.950.942      | 1,83%     |
| Avni Çelik                 | B         | 61.505.715      | 10,25%    |
| Avni Çelik                 | C         | 6.593.867       | 1,10%     |
| Sinpaş Yapı                | A         | 19.711.697      | 3,29%     |
| Sinpaş Yapı                | B         | 179.290.102     | 29,88%    |
| Sinpaş Yapı                | C         | 32.400.379      | 5,40%     |
| Ahmet Çelik                | C         | 9.934.695       | 1,66%     |
| Ömer Faruk Çelik           | B         | 12.420.639      | 2,07%     |
| Ömer Faruk Çelik           | C         | 26.069.848      | 4,34%     |
| Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş. | C         | 21.854.926      | 3,64%     |
| Sinpaş GYO                 | C         | 3.960.000       | 0,66%     |
| Diğer                      | C         | 215.307.190     | 35,88%    |
| Toplam                     |           | 600.000.000     | 100,00%   |

Sinpaş GYO esas sözleşmesine göre;

- A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkta ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.
- Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sinpaş GYO'nun devraldığı varlık ve yükümlülükler karşılığında çıkarılacak yeni paylar da yine B grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

###### 4.1.2. Bölünen şirket

|               |   |                                                                             |
|---------------|---|-----------------------------------------------------------------------------|
| Unvanı        | : | Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.                                      |
| Merkez Adresi | : | Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş<br>İstanbul |
| Tescil Tarihi | : | 01.04.1976                                                                  |

|                         |   |                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ticaret Sicil Memurluğu | : | İstanbul                                                                                                                                                                          |
| Kuruluş TTSG Tarih No   | : | 08.04.1976- 358                                                                                                                                                                   |
| Süresi                  | : | Süresiz                                                                                                                                                                           |
| Faaliyet Konusu         | : | Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir. |

Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Pay Sahibi                 | Pay Tutarı (TL)    | Pay Oranı      |
|----------------------------|--------------------|----------------|
| Avni Çelik                 | 158.689.000        | 79,34%         |
| Ayşe Sibel Çelik           | 654.000            | 0,33%          |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 657.000            | 0,33%          |
| Sinpaş Yapı                | 10.375.000         | 5,19%          |
| Ahmet Çelik                | 11.103.000         | 5,55%          |
| Şenay Çelik                | 8.897.000          | 4,45%          |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 9.625.000          | 4,81%          |
| <b>Toplam</b>              | <b>200.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

Sinpaş Yapı esas sözleşmesine göre imtiyazlı pay grubu bulunmamaktadır.

#### 4.2. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu kararları

Sinpaş GYO yönetim kurulu 08.10.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda bölünmeye dair karar almış olmakla birlikte, 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, daha önce almış olduğu 08.10.2017 tarih ve 24 sayılı kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine;

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/1'de gösterilenlerin Sinpaş GYO tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Yapı'dan devralınmasına,
- Devralınan varlık ve yükümlülükler karşılığında, Sinpaş GYO'nun sermayesinin 508.555.610 TL artırılmasına ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının (toplam 235.362.178 TL nominal değerli payların) itfa edilerek Sinpaş GYO sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye yükseltilmesine,
- Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle artırılan sermayeyi temsil eden 508.555.610 TL nominal tutarlı payların Sinpaş Yapı'daki eksilen 39.673.057 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 12,81866457 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere, Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine aşağıda belirtildiği şekilde verilmesine;

| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL) | Pay Değişim Oranı  |
|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Avni Çelik                 | 33.200.674                                         | 425.588.299                              | 12,81866457        |
| Ayşe Sibel Çelik           | 136.829                                            | 1.753.964                                | 12,81866457        |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 137.457                                            | 1.762.009                                | 12,81866457        |
| Ahmet Çelik                | 2.322.953                                          | 29.777.155                               | 12,81866457        |
| Şenay Çelik                | 1.861.417                                          | 23.860.879                               | 12,81866457        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 2.013.728                                          | 25.813.304                               | 12,81866457        |
| <b>Toplam</b>              | <b>39.673.057</b>                                  | <b>508.555.610</b>                       | <b>12,81866457</b> |

4. Bu amaçla Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesinde gereken değişikliklerin yapılmasına,
5. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Sinpaş GYO'nun müteselsilen sorumlu olacağının bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edilmesine,
6. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 21.11.2017 tarihli Bölünme ve Sermaye Azaltım Raporu ile 21.11.2017 tarihli Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,
7. Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına

karar vermiştir.

Sinpaş Yapı yönetim kurulu 08.10.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda bölünmeye dair karar almış olmakla birlikte, 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, daha önce almış olduğu 08.11.2017 tarih ve 16 sayılı kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine,

1. Sinpaş Yapı'nın kendi sermayesinde sahip olduğu 10.375.000 TL tutarındaki payların itfa edilmesine,
2. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Yapı'nın "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden;
  - a. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/1'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (Sinpaş GYO) devredilmesine,
  - b. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/2'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. (Simgen) unvanlı anonim şirkete devredilmesine,
  - c. Tam bölünüp tüm varlık ve yükümlülükleri devrolunan Sinpaş Yapı'nın sona ermesine ve unvanının ticaret sicilinden silinmesine,
3. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Sinpaş GYO paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

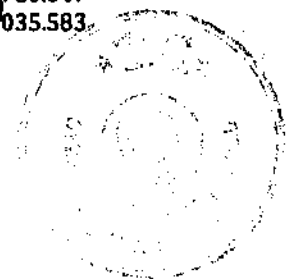
| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL) | Pay Değişim Oranı  |
|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Avni Çelik                 | 33.200.674                                         | 425.588.299                              | 12,81866457        |
| Ayşe Sibel Çelik           | 136.829                                            | 1.753.964                                | 12,81866457        |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 137.457                                            | 1.762.009                                | 12,81866457        |
| Ahmet Çelik                | 2.322.953                                          | 29.777.155                               | 12,81866457        |
| Şenay Çelik                | 1.861.417                                          | 23.860.879                               | 12,81866457        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 2.013.728                                          | 25.813.304                               | 12,81866457        |
| <b>Toplam</b>              | <b>39.673.057</b>                                  | <b>508.555.610</b>                       | <b>12,81866457</b> |

4. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Simgen paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

| Pay Sahipleri          | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Simgen'den Verilecek Pay Tutarı (TL) |
|------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Avni Çelik             | 125.488.326                                        | 125.488.326                          |
| Ayşe Sibel Çelik       | 517.171                                            | 517.171                              |
| Berrin Çelik Ercivelek | 519.543                                            | 519.543                              |
| Ahmet Çelik            | 8.780.047                                          | 8.780.047                            |
| Şenay Çelik            | 7.035.583                                          | 7.035.583                            |

*[Signature]*

*[Signature]*



|                            |                    |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Anı Finansal Kiralama A.Ş. | 7.611.272          | 7.611.272          |
| <b>Toplam</b>              | <b>149.951.943</b> | <b>149.951.943</b> |

5. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 21.11.2017 tarihli Bölünme ve Sermaye Azaltım Raporu ile 21.11.2017 tarihli Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,
6. Söz konusu işlemler için ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınmasına karar vermiştir.

Söz konusu kararlara [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [www.sinpasgyo.com](http://www.sinpasgyo.com) adreslerinden ulaşılabilir.

#### 4.3. Bölünmeye konu varlık ve yükümlülükler

Sinpaş Yapı'nın tam bölünme suretiyle Sinpaş GYO'ya devredeceği varlıklar ve yükümlülükler ile bunların 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri EK/1'de yer almaktadır. Sinpaş GYO'ya devredilmeyecek olmakla birlikte, Sinpaş Yapı'nın tam bölünme suretiyle Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye devredeceği varlık ve yükümlülükler ile bunların 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri ise Ek/2'de yer almaktadır.

#### 4.4. Uzman kuruluş raporunda ulaşılan sonuç

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 21.11.2017 tarihli uzman kuruluş raporunda Sinpaş GYO'nun özsermaye değeri 1.886.310.122 TL, Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 1.609.444.995 TL olarak takdir edilmiştir.

Buna göre devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında Sinpaş GYO'nun sermayesinin 508.555.610 TL artırılmasının ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi payları (toplam 235.362.178 TL nominal değerli paylar) itfa edileceğinden, 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye yükseltilmesinin makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Uzman kuruluş raporunda yer alan tespitler ve her iki şirketin yönetim kurullarında alınan kararlar neticesinde; artırılan sermayeyi temsil eden 508.555.610 TL nominal tutarlı paylar; Sinpaş Yapı'daki eksilen 39.673.057 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 12,81866457 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere; Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine verilecektir.

#### 4.5. Bölünmenin gerekçesi

Bölünme işlemi ile, ölçek ekonomileri sayesinde giderlerde tasarruf sağlamak, Sinpaş GYO'nun piyasa değerini büyütmek, devre konu varlık ve yükümlülüklerden elde edilen kazançlarda kurumlar vergisi istisnalarından faydalanabilmek ve Sinpaş Yapı pay sahiplerinin paylarına likidite kazandırabilmek amaçlanmaktadır.

Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibarıyla 1 milyar TL'ye yakın bir özkaynak büyüklüğüne sahiptir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun özvarlıklarının önemli ölçüde artması beklenmektedir. Bu büyümenin Sinpaş GYO için ölçek ekonomileri sağlayacağı, gelirlerinde yine önemli ölçüde artış meydana getireceği, her iki şirketin ayrı ayrı karşılamak zorunda kaldığı giderlerin bir bölümünden ise tasarruf edilebileceği ve böylece hisse başına net karın olumlu etkileneceği tahmin edilmektedir.

Diğer yandan, Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibarıyla 420.000.000 TL piyasa değerine sahip olup, BIST'te işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde piyasa değeri büyüklüğüne göre yapılan sıralamada orta sıralarda yer almaktadır. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun piyasa değerinin de önemli ölçüde artacağı tahmin edilmektedir. Bu da Sinpaş GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklıkları içindeki konumunun güçlenmesi ve yabancı yatırımcıların daha çok ilgisini çekebilecek bir piyasa değerine ulaşmasını sağlayacaktır.

Son olarak, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesna olup, Sinpaş GYO bu istisnadan faydalanmaktadır. Sinpaş Yapı ise böyle bir istisnadan faydalanmamakta ve kazançları üzerinden %20 oranında kurumlar vergisi ödemektedir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi durumunda bunlardan elde edilen kazançlar için de kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkanı olacaktır.

Söz konusu işlem ile Sinpaş Yapı sona ereceğinden, Sinpaş Yapı hissedarlarına Sinpaş Yapı'da sahip oldukları paylar yerine, Sinpaş GYO payları verilecektir. Sinpaş GYO'nun paylarının borsada işlem görmesi, Sinpaş Yapı hissedarlarının elindeki paylara da likidite kazandırmış olacaktır.

#### 4.6. Bölünme sonucunda ihraç edilecek paylar

Söz konusu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilmesi sonucunda;

i. Sinpaş Yapı hissedarlarına verilecek Sinpaş GYO paylarına dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı<br>Sermayesinde Eksilecek<br>Pay Tutarı (TL) | Sinpaş GYO'dan<br>Verilecek Pay<br>Tutarı (TL) | Pay Değişim<br>Oranı |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Avni Çelik                 | 33.200.674                                               | 425.588.299                                    | 12,81866457          |
| Ayşe Sibel Çelik           | 136.829                                                  | 1.753.964                                      | 12,81866457          |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 137.457                                                  | 1.762.009                                      | 12,81866457          |
| Ahmet Çelik                | 2.322.953                                                | 29.777.155                                     | 12,81866457          |
| Şenay Çelik                | 1.861.417                                                | 23.860.879                                     | 12,81866457          |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 2.013.728                                                | 25.813.304                                     | 12,81866457          |
| <b>Toplam</b>              | <b>39.673.057</b>                                        | <b>508.555.610</b>                             | <b>12,81866457</b>   |

ii. Sinpaş GYO'nun devir öncesi ve (yatırımcıların ayrılma hakkı kullanmadığı kabul edilerek) devir sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Pay Sahibi                 | Devir Öncesi |                    |                | Devir Sonrası |                    |                |
|----------------------------|--------------|--------------------|----------------|---------------|--------------------|----------------|
|                            | Pay<br>Grubu | Pay Tutarı<br>(TL) | Pay<br>Oranı   | Pay<br>Grubu  | Pay Tutarı<br>(TL) | Pay<br>Oranı   |
| Avni Çelik                 | A            | 10.950.942         | 1,83%          | A             | 10.950.942         | 1,25%          |
| Avni Çelik                 | B            | 61.505.715         | 10,25%         | B             | 61.505.715         | 7,04%          |
| Avni Çelik                 | C            | 6.593.867          | 1,10%          | C             | 432.182.166        | 49,49%         |
| Sinpaş Yapı                | A            | 19.711.697         | 3,29%          | A             | 0                  | 0,00%          |
| Sinpaş Yapı                | B            | 179.290.102        | 29,88%         | B             | 0                  | 0,00%          |
| Sinpaş Yapı                | C            | 32.400.379         | 5,40%          | C             | 0                  | 0,00%          |
| Ahmet Çelik                | C            | 9.934.695          | 1,66%          | C             | 39.711.850         | 4,55%          |
| Ömer Faruk Çelik           | B            | 12.420.639         | 2,07%          | B             | 12.420.639         | 1,42%          |
| Ömer Faruk Çelik           | C            | 26.069.848         | 4,34%          | C             | 26.069.848         | 2,99%          |
| Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş. | C            | 21.854.926         | 3,64%          | C             | 21.854.926         | 2,50%          |
| Sinpaş GYO                 | C            | 3.960.000          | 0,66%          | C             | 0                  | 0,00%          |
| Ayşe Sibel Çelik           | C            | 0                  | 0,00%          | C             | 1.753.964          | 0,20%          |
| Berrin Çelik Ercivelek     | C            | 0                  | 0,00%          | C             | 1.762.009          | 0,20%          |
| Şenay Çelik                | C            | 0                  | 0,00%          | C             | 23.860.879         | 2,73%          |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | C            | 0                  | 0,00%          | C             | 25.813.304         | 2,96%          |
| <b>Diğer</b>               | <b>C</b>     | <b>215.307.190</b> | <b>35,88%</b>  | <b>C</b>      | <b>215.307.190</b> | <b>24,66%</b>  |
| <b>Toplam</b>              |              | <b>600.000.000</b> | <b>100,00%</b> |               | <b>873.193.432</b> | <b>100,00%</b> |

#### 4.7. Ayrılma hakkı fiyatı ve kullanımı hakkında bilgi

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesine göre, tam bölünme ve devir işleminin görüleceği genel kurul toplantısına katılıp olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, paylarını Sinpaş GYO'ya satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sinpaş GYO ayrılma hakkına sahip pay sahibinin talebi üzerine, her 1 TL nominal değerli pay için tam bölünme ve devir işleminin kamuya açıklandığı tarihten (09.10.2017) önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 0,7812 TL ödeyerek payları satın almakla yükümlüdür.

Ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin form genel kurul gündemiyle birlikte kamuya duyurulacaktır.

Ayrılma hakkını kullanabilecek olan pay sahipleri bu formu genel kurul toplantı tarihinden itibaren 10 işgünü içinde iadeli taahhütlü ve noter tasdikli olarak ortaklığa gönderacaklar ve Sinpaş GYO formun kendisine teslimini izleyen 5 işgünü içinde payların devri karşılığında ödemeyi yapacaktır. Ödemede gecikme olması halinde yasal faiz işletilecektir.



#### 4.8. Bölünme sözleşmesinin geçerliliği

Taraflar arasında "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi" imzalanmış olup, söz konusu sözleşme Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın genel kurullarınca onaylanıp, genel kurul kararlarının tescili ile geçerlilik kazanacaktır. Tarafların yönetim kurulları, 31.12.2017 tarihine kadar toplanmak üzere, söz konusu sözleşmenin onaylanmasını teminen genel kurulları toplantıya davet etmekle yükümlüdür. Sinpaş GYO veya Sinpaş Yapı genel kurullarının bu süre içerisinde toplanamaması veya "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi"ni onaylamaması halinde söz konusu sözleşme geçersiz sayılacaktır.

#### 5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

- 5.1. Tam bölünme ve devir işleminde esas alınan finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı

Tam bölünme ve devir işleminde esas alınan finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı aşağıdaki gibidir:

##### SINPAŞ GYO İÇİN:

Ticaret Unvanı : PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Adresi : Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler 34357  
Beşiktaş İstanbul  
Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı : Baki Erdal, SMMM, Sorumlu Denetçi

##### SINPAŞ YAPI İÇİN:

Ticaret Unvanı : PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.  
Adresi : Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48 B Blok, Kat 9 Akaretler 34357  
Beşiktaş İstanbul  
Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı : Burak Özpoyraz, SMMM, Sorumlu Denetçi

- 5.2. Bağımsız denetim kuruluşlarının/sorumlu ortak baş denetçinin görevden alınması, görevden çekilmesi ya da değişmesine ilişkin bilgi

Yoktur.



*[Handwritten signatures]*

## 6. BÖLÜNMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

### 6.1. Tam bölünme ve devre esas finansal tabloların tarihi

Tam bölünme ve devre esas finansal tabloların tarihi 30.06.2017'dir.

### 6.2. Seçilmiş finansal bilgiler

#### 6.2.1. Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'nun bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2017 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

| (TL)                                    | 30 Haziran 2017 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Dönen Varlıklar                         | 1.159.010.124   | 883.300.575    |
| Nakit ve nakit benzerleri               | 131.557.801     | 21.013.920     |
| Ticari alacaklar                        | 189.676.745     | 176.573.882    |
| Stoklar                                 | 627.335.209     | 481.012.217    |
| Peşin ödenmiş giderler                  | 124.626.974     | 116.858.374    |
| Duran Varlıklar                         | 1.125.890.859   | 1.327.301.847  |
| Stoklar                                 | 863.546.784     | 1.005.696.751  |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller           | 119.574.303     | 119.574.303    |
| Toplam Varlıklar                        | 2.284.900.983   | 2.210.602.422  |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler               | 491.873.345     | 332.038.481    |
| Uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları | 429.329.022     | 252.945.263    |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler               | 841.948.063     | 881.272.597    |
| Uzun vadeli borçlanmalar                | 458.519.635     | 595.729.860    |
| Ertelenmiş gelirler                     | 375.810.458     | 269.674.282    |
| Özkaynaklar                             | 951.079.575     | 997.291.344    |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar           | 951.079.575     | 997.291.344    |

| (TL)                          | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2016 |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Hasılat                       | 218.783.745                    | 49.551.681                     |
| Satışların Maliyeti (-)       | (191.805.740)                  | (38.469.125)                   |
| Brüt Kar/Zarar                | 26.978.005                     | 11.082.556                     |
| Esas Faaliyet Karı/Zararı     | 7.603.648                      | (23.227.770)                   |
| Dönem Karı/Zararı             | (53.548.266)                   | (17.132.604)                   |
| - Kontrol Gücü Olmayan Paylar | 0                              | 0                              |
| - Ana Ortaklık Payları        | (53.548.266)                   | (17.132.604)                   |

#### 6.2.2. Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'nın bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2017 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

| (TL)                                   | 30 Haziran 2017 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Dönen Varlıklar                        | 1.344.150.768   | 1.544.893.361  |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 31.594.608      | 40.301.423     |
| Ticari Alacaklar                       | 638.606.201     | 737.936.358    |
| Stoklar                                | 512.522.282     | 593.466.194    |
| Duran Varlıklar                        | 2.706.555.960   | 2.635.842.472  |
| Ticari Alacaklar                       | 240.545.245     | 313.751.981    |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerl. Yatırımlar | 390.347.790     | 409.608.902    |
| Stoklar                                | 567.809.988     | 394.385.746    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller          | 1.082.571.171   | 1.008.358.267  |
| Maddi Duran Varlıklar                  | 187.270.381     | 212.101.378    |
| Toplam Varlıklar                       | 4.050.706.728   | 4.180.735.833  |

|                                          |               |               |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kısa Vadeli Yükümlülükler                | 1.911.468.599 | 1.777.549.182 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                 | 345.763.564   | 194.798.690   |
| Uzun Vadeli Borçl. Kısa Vadeli Kısımları | 583.028.934   | 556.990.724   |
| Ticari Borçlar                           | 220.005.645   | 176.539.663   |
| Ertelenmiş Gelirler                      | 710.782.049   | 811.535.551   |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler                | 1.430.492.526 | 1.563.895.370 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                 | 1.251.153.839 | 1.370.686.352 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü             | 138.221.603   | 138.852.783   |
| Özkaynaklar                              | 708.745.603   | 839.291.281   |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar            | 703.994.703   | 822.670.760   |

| (TL)                          | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Hasılat                       | 257.724.293                 | 404.262.629                 |
| Satışların Maliyeti (-)       | (184.521.563)               | (322.468.218)               |
| Brüt Kar/Zarar                | 73.202.730                  | 81.794.411                  |
| Esas Faaliyet Karı/Zararı     | 44.351.881                  | 27.883.309                  |
| Dönem Karı/Zararı             | (109.493.604)               | (9.230.243)                 |
| - Kontrol Gücü Olmayan Paylar | (12.390.080)                | 5.856.841                   |
| - Ana Ortaklık Payları        | (97.103.524)                | (15.087.084)                |

## 7. RİSK FAKTÖRLERİ

### 7.1. Devralan/bölünen şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler

#### 7.1.1. Devralan Sinpaş GYO'ya ilişkin riskler

##### Kredi Riski

Kredi riski, bir borçlunun borcunu ödeme noktasında başarısız olması durumunda alacaklı için anapara ve faiz kaybı, nakit akışında kesinti ve tahsilat masraflarında artış olma ihtimalidir. Sinpaş GYO 30 Haziran 2017 itibarıyla bilançosunda yer alan 131.557.801 TL tutarındaki nakit ve nakit benzerleri, toplam 287.532.153 TL tutarındaki ticari ve ticari olmayan alacakları ve 124.626.974 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderleri nedeniyle kredi riski taşımaktadır.

##### Likidite Riski

Likidite riski, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olunamaması ihtimalidir. 30 Haziran 2017 itibarıyla Sinpaş GYO'nun dönen varlıkları 1.159.010.124 TL olup, 491.873.345 TL tutarındaki kısa vadeli yükümlülüklerinin iki katından fazladır. Öte yandan dönen varlıkların içinde nakit ve nakit benzerlerinin 131.557.801 TL tutarında olması ve kalan kısmın stoklar, alacaklar ve peşin ödenen giderler gibi likiditesi daha düşük kalemlerden oluşması yine de bir likidite riski bulunduğuna işaret etmektedir.

##### Kur Riski

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. Sinpaş GYO'nun finansal borçlanmalarının büyük bölümünün döviz cinsinden olması nedeniyle Sinpaş GYO kur riski taşımaktadır. 30 Haziran 2017 tarihli finansal tablolarına göre Sinpaş GYO'nun net yabancı para pozisyonunun TL Karşılığı -787.158.512 TL'dir.

#### 7.1.2. Bölünen Sinpaş Yapı'ya ilişkin riskler

##### Kredi Riski

Kredi riski, bir borçlunun borcunu ödeme noktasında başarısız olması durumunda alacaklı için anapara ve faiz kaybı, nakit akışında kesinti ve tahsilat masraflarında artış olma ihtimalidir. Sinpaş Yapı 30 Haziran 2017 itibarıyla bilançosunda yer alan 31.594.608 TL tutarındaki nakit ve nakit benzerleri, toplam 978.578.344 TL tutarındaki ticari ve ticari olmayan alacakları ve 92.212.729 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderleri nedeniyle kredi riski taşımaktadır.

### **Likidite Riski**

Likidite riski, nakit çıkışlarını tam olarak ve zamanında karşılayacak düzeyde ve nitelikte nakit mevcuduna veya nakit girişine sahip olunamaması ihtimalidir. 30 Haziran 2017 itibarıyla Sinpaş Yapı'nın dönen varlıkları 1.344.150.768 TL olup, 1.911.468.599 TL tutarındaki kısa vadeli yükümlülüklerinin altında bir tutardır. Kısa vadeli yükümlülüklerin 710.782.049 TL'lik bölümü ertelenmiş gelirlerden oluşuyor olsa da, kısa vadeli borçlanmaların 345.763.564 TL ve uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının 583.028.934 TL seviyesinde olması bir likidite riski getirmektedir.

### **Kur Riski**

Kur riski, döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle zarara uğrama ihtimalidir. Sinpaş Yapı'nın finansal borçlanmalarının büyük bölümünün döviz cinsinden olması nedeniyle Sinpaş Yapı kur riski taşımaktadır. 30 Haziran 2017 tarihli finansal tablolarına göre Sinpaş Yapı'nın net yabancı para pozisyonunun TL Karşılığı -2.015.427.040 TL'dir.

## **7.2. Devralan/bölünen şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler**

### **7.2.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin genel riskler**

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi durumunda talepte azalma ve dolayısıyla doluluk oranları ile kira ve/veya satış gelirlerinde gerileme yaşanabilir.

### **7.2.2. Yatırımların likit olmaması**

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum şirketin mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

### **7.2.3. Coğrafi etkenler**

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmekte ve şirket portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa da, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

### **7.2.4. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği**

GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme çalışmalarında çeşitli varsayımlar yapıldığından, bulunan değer ile gayrimenkulün fiilen devri durumunda ortaya çıkabilecek fiyat farkı olabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmektedir. Genel olarak konjonktürde meydana gelebilecek gelişmeler, piyasaya dair olumsuz sonuçlar neticede varlığın değerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Varlıkların değeri süreklilik arz etmeyebilir.

Ayrıca, kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilir.

### **7.2.5. İzinler**

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşa edilmesi, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

### **7.2.6. Rekabet**

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

*Handwritten signature*



#### 7.2.7. Maliyetler

Genel ekonomik duruma bağılı olarak maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

#### 7.2.8. İnşaatlara ilişkin riskler

İnşaat projelerinin hızla başlanıp, bitirilmesi ve en kısa sürede teslim edilmesi üzerinde özellikle, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması, Ortaklığın hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri vaktinde bitirebilmesi, projenin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin söz konusu olması şeklinde özetlenebilecek faktörler son derece önemli rol oynamaktadır.

#### 7.2.9. Proje geliştirmek için uygun arazilerin bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

#### 7.2.10. GYO statüsünün ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski

GYO'ların faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi, GYO'lara tanınan vergi avantajlarının kaldırılması ve/veya vergilendirme oranları dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli derecede etkileyebilir.

#### 7.3. Devrolunan/ bölünme nedeniyle oluşan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Devralan Sinpaş GYO'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler yukarıda açıklanmış olup, bölünme nedeniyle ayrı bir şirket oluşması söz konusu değildir.

#### 7.4. Devrolunan/ bölünme nedeniyle oluşan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Devralan Sinpaş GYO'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler yukarıda açıklanmış olup, bölünme nedeniyle ayrı bir şirket oluşması söz konusu değildir.

#### 7.5. Bölünme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler

##### 7.5.1. Piyasa Riski

Sinpaş GYO paylarının değeri, Sinpaş GYO'nun ve rakiplerinin finansal performansında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer etkenlere tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Sinpaş GYO paylarının işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir. Sonuç olarak pay sahipleri yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir.

Sinpaş GYO paylarının değeri zaman zaman dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar Sinpaş GYO'nun mali performansı ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle örtüşmeyebilir. Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş ya da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler Sinpaş GYO paylarına ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

Sinpaş GYO paylarının ileride büyük miktarlarda satılması ya da bu gibi satışların gerçekleştirileceğine yönelik algı Sinpaş GYO paylarının piyasa değerini olumsuz yönde etkileyebilir.

##### 7.5.2. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler

Halka açık şirketler, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca hazırlanan esas sözleşmeleri ve kar dağıtım politikaları doğrultusunda kar payı dağıtmaktadır. Halka açık şirketler kendi takdirlerinde olmak üzere,

*[Handwritten signature]*



nakden ve/veya bedelsiz paylar şeklinde kar payı dağıtabileceği gibi, karı şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir.

Mevcut olması halinde, gelecekteki karın fiilen ödenmesi ile bu ödemenin şekli ve de bunların tutarları, yeterli kar elde edilmemesi, dağıtılabılır kar ve yedek akçelerin miktarı, işletme sermayesi gereksinimleri, finans maliyetleri, sermaye harcamaları ve yatırım planları, gelirler, karlılık seviyesi, borç-özsermaye oranı, karşılaştırılabilir nitelikte olup yurt içinde faaliyet gösteren ve borsada işlem gören diğer şirketlerin ödediği kar payları, pay sahiplerinin kar payı hedef ve beklentileri ile yönetim kurulunun farklı zamanlarda kendi takdiri doğrultusunda ilgili addedeceği diğer faktörler de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın birtakım etkenlere bağlı olacaktır.

Sinpaş GYO önemli ölçüde kar elde etse bile, yönetim kurulunun söz konusu karın yeniden yatırım ya da devralmalar vasıtasıyla pay sahiplerine daha yüksek bir değer yaratacağını düşünmesi gibi başka amaçlarla kullanılması suretiyle temettü ödemesi yapmayabilir. Sonuç olarak, Sinpaş GYO'nun gelecekte temettü ödeme kabiliyeti değişkenlik arz edebilir ve kısıtlanabilir.

#### 7.6. Bölünme işlemine ilişkin riskler

##### 7.6.1. Değerleme riskleri

Tam bölünme ve devir işleminde Uzman Kuruluş Raporu ile bir yandan Sinpaş GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin değeri tespit edilirken diğer yandan da Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri tespit edilmektedir. Buna göre Sinpaş GYO'nun sermayesinde yapılması gereken artış ve Sinpaş Yapı hissedarlarına verilecek pay miktarı hesaplanmaktadır. Değerleme işlemi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve bağımsız uzman kuruluş tarafından takdir edilen değerler, malvarlıklarının mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir.

##### 7.6.2. Vergi istisnaları

Tam bölünme ve devir işlemi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri kapsamında yapılacaktır. Buna göre kurumlar vergisi, KDV, harçlar ve damga vergisi bakımından vergi kanunlarında tanımlanmış olan istisnalardan yararlanılabilecektir. Öte yandan bu istisnalardan yararlanabilmek için izlenmesi gereken prosedür ve işlemler doğru bir şekilde yerine getirilemediği takdirde, istisnadan faydalanma hakkının kaybedilme riski bulunmaktadır.

##### 7.6.3. Vergi borçları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olmaktadır. Aynı maddenin 3. fıkrasında ise bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumların, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu oldukları ifade edilmektedir. Buna göre, devralan Sinpaş GYO, bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların emsal bedeli kadar müteselsilen sorumlu olup, Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihinden önceki faaliyetleri hakkında bir vergi incelemesi olması durumunda, Sinpaş GYO bu incelemenin muhatabı olmak durumunda kalabilir.

#### 7.7. Diğer riskler

##### 7.7.1. Sulanma Etkisi

Tam bölünme ve devir işlemi ile Sinpaş GYO'nun sermayesi artırılacak ve artırılan sermaye karşılığı çıkarılan yeni paylar mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kısıtlanmak suretiyle devredilen varlıklar karşılığında Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilecektir. Bu işlem mevcut pay sahiplerinin Şirket sermayesinde sahip oldukları pay oranlarının azalmasına neden olacaktır.

### 8. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

#### 8.1. Bölünmeye taraf şirketler hakkında genel bilgi

##### 8.1.1. Bölünmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

##### 8.1.2. Bölünmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları

Sinpaş GYO : İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü / 609806

*Ab. Kırılmaz*



Sinpaş Yapı : İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü / 247495

8.1.3. Bölünmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri

Sinpaş GYO : 22.12.2006- Süresiz

Sinpaş Yapı : 09.08.1988 - Süresiz

8.1.4. Bölünmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

Sinpaş GYO Türkiye’de kurulu, Türkiye kanunlarına göre faaliyet gösteren halka açık bir anonim şirkettir. Şirketin kayıtlı merkezi ve aynı zamanda fiili yönetim merkezinin adresi Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş/İstanbul olup, telefon ve faks numarası 0212 258 24 32, internet adresi www.sinpasgyo.com’dur.

Sinpaş Yapı Türkiye’de kurulu, Türkiye kanunlarına göre faaliyet gösteren halka açık olmayan bir anonim şirkettir. Şirketin kayıtlı merkezi ve aynı zamanda fiili yönetim merkezinin adresi Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş/İstanbul olup; telefon ve faks numaraları sırasıyla 0212 310 27 00 ve 0212 259 87 18 internet adresi www.sinpas.com.tr’dir.

## 8.2. Yatırımlar:

8.2.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

### Sinpaş GYO

30.06.2017 tarihli mali tablolarına göre itibariyle Sinpaş GYO’nun aktif toplamı 2.284.900.983 TL olup, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı 1.333.821.408 TL, özkaynakları ise 951.079.575 TL’dir. Buna göre Sinpaş GYO yatırımlarının %58’ini dış kaynaklarla, %42’sini ise özkaynaklarıyla finanse etmektedir.

Sinpaş GYO’nun önemli yatırımları hakkındaki özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

| YATIRIM                                   | ŞEHİR    | RAPOR DÜZENLEYEN | RAPOR KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                             | RAPOR TARİHİ | SINPAŞ GYO PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ TL) |
|-------------------------------------------|----------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------|
| Aquacity 2010 Projesi                     | İstanbul | Harmoni          | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 4/1 Pafta 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 10 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                       | 02.10.2017   | 9.700.000                                               |
| Bursa Modern Projesi ve Bursa Boğ Arsalar | Bursa    | Harmoni          | Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 25, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi’nde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır. | 15.11.2017   | 193.709.448                                             |
| İstanbul Sarayları Projesi                | İstanbul | Harmoni          | İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                           | 02.10.2017   | 13.625.000                                              |
| İncek Life ve İncek Blue Projesi          | Ankara   | Harmoni          | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve İncek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                         | 02.10.2017   | 24.675.011                                              |
| Ege Yakası Projesi Küçükçekmece Halkalı   | İstanbul | Harmoni          | İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi’nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                   | 17.11.2017   | 20.848.085                                              |
| İncek Green Projesi                       | Ankara   | Harmoni          | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan İncek Green Projesi’nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                            | 02.10.2017   | 10.126.000                                              |
| Göksorman Projesi                         | İstanbul | Harmoni          | İstanbul İli, Omurgane İlçesi, 6785 ve 7392 Parselde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                | 02.10.2017   | 80.300.000                                              |
| Aydos Country Projesi                     | İstanbul | Reel             | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayıç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                            | 16.11.2017   | 435.670.259                                             |

*[Handwritten signature]*



|                                     |          |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |             |
|-------------------------------------|----------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Bosphorus City Projesi              | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 12 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                         | 02.10.2017 | 5.616.000   |
| I-Tower Projesi                     | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayç değerinin tespiti.                                                                                                                                                                          | 02.10.2017 | 50.849.000  |
| Queen Central Park Bomonti Projesi  | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55, 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                  | 02.10.2017 | 328.391.315 |
| Egeboyu Projesi                     | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                           | 02.10.2017 | 12.496.000  |
| Büyükesat - Ankara-GOP AVM          | Ankara   | Reel | Ankara İli Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                   | 02.10.2017 | 101.251.140 |
| Ege Vadisi Projesi                  | Ankara   | Reel | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerinde geliştirilen Ege Vadisi projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                | 02.10.2017 | 274.614.000 |
| Ankara Çankaya Alacatlı Arsalar     | Ankara   | Reel | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                             | 02.10.2017 | 4.236.000   |
| Marmaris                            | Muğla    | Reel | Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                               | 02.10.2017 | 239.027.000 |
| Ömeraniye Çakmak                    | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 18 adet parsel, 1 adet kat irtifakı kurulmuş parselin ve 3 adet ruhsat ve projesi onaylanmış olan parselde Sinpaş GYO'ya ait hisselerin pazar değerinin ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de dikkate alınarak tespiti amacıyla hazırlanmıştır. | 16.11.2017 | 479.334.629 |
| Ankara Polatlı                      | Ankara   | Reel | Ankara İli, Polatlı İlçesi, Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                              | 02.10.2017 | 13.221.000  |
| Küçükçekmece Halkalı                | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                        | 16.11.2017 | 55.215.000  |
| Çankaya, Büyükesat                  | Ankara   | Reel | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                            | 02.10.2017 | 10.898.000  |
| İstanbul- Beykoz- 37 Ada 76 Parsel  | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselde kayıtlı taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                        | 16.11.2017 | 159.340.000 |
| Sancaktepe 1991 Parsel (Metro Life) | İstanbul | Reel | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                                                                                                                                               | 02.10.2017 | 62.540.000  |

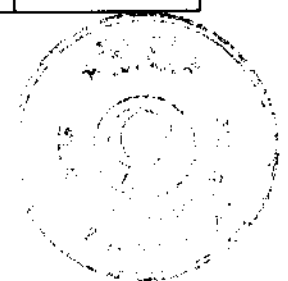
#### Sinpaş Yapı

30.06.2017 tarihli mali tablolarına göre itibariyle Sinpaş Yapı'nın aktif toplamı 4.050.706.728 TL olup, kısa ve uzun vadeli yükümlülükler toplamı 3.341.961.125 TL, özkaynakları ise 708.745.603 TL'dir. Buna göre Sinpaş Yapı yatırımlarının %82,5'ini dış kaynaklarla, %17,5'ini ise özkaynaklarıyla finanse etmektedir.

Sinpaş Yapı tarafından tam bölünme suretiyle Sinpaş GYO'ya devredilecek varlıklar içerisinde bulunan önemli yatırımlar hakkındaki özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

| YATIRIM                  | ŞEHİR    | RAPORU DÜZENLEYEN               | RAPOR KAPSAMI                                                                                                                                                                                                                     | RAPOR TARİHİ | SINPAŞ YAPI PAYINA DÖŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (KDV HARİÇ TL) |
|--------------------------|----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| İstanbul Ümraniye Çakmak | İstanbul | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 17 adet parsel, 1 adet kat irtifakı kurulmuş parsel ve 3 adet ruhsat ve projesi onaylanmış olan parselde Sinpaş Yapı'ya ait hisselerin pazar değerinin ilgili arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de dikkate alınarak tespiti | 16.11.2017   | 757.797.434                                              |

*[Handwritten signatures and stamps]*



|                                                                |          |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |             |
|----------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Küçükçekmece Sancaktül                                         | İstanbul | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Sinpaş Yapı'nın İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi'nde yer alan 7 adet parsel için arsa sahipleri ile yapmış olduğu 03.07.2015 tarihli Düzenleme Şeklinde Tapınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının pazar değerinin belirlenmesi                              | 16.11.2017 | 130.150.000 |
| Starium AVM ve Kayak Tesisleri                                 | Ankara   | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 56 Adet Bağımsız Bölüm (19-B Agora Blok Altınoran Stralium AVM) - 29635 Ada 8 Parsel üzerinde bulunan spor parselli (Kayak Pistinin bir kısmı, Teleferik Alt İstasyon ve Macera Parkı) 29635 Ada 7 parsel üzerinde bulunan buz pateni parselli (Kayak Pistinin bir kısmı, kayak evi) değerinin belirlenmesi | 16.11.2017 | 179.057.000 |
| Ankara Çankaya 29634 Ada 9 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümler | Ankara   | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | 5 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümün değerinin tespiti                                                                                                                                                                                                                                                  | 16.11.2017 | 47.784.000  |
| Altınoran Projesi (29634 Ada 10 Parsel)                        | Ankara   | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Altınoran Projesinde stoklarda yer alan 262 Adet Bağımsız bölüm ve 47 adet dükkanın değerinin tespiti                                                                                                                                                                                                       | 16.11.2017 | 305.677.500 |
| Ankara Çankaya Arsalar (9 Adet Parsel)                         | Ankara   | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Çankaya İlçesinde yer alan 29634 Ada 2-3-4- ve 29635 Ada 4-5-6-9-11 Parseller ve 29900 Ada 2 Parsellerde bulunan arsaların değerinin tespiti                                                                                                                                                                | 16.11.2017 | 657.370.000 |
| Marina Tower ve Portofino Projeleri                            | Ankara   | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | Ankara İli, Çankaya İlçesinde yer alan 29634 Ada 5-6-7- nolu parseller üzerinde inşaatı devam projelerin değerinin tespiti                                                                                                                                                                                  | 16.11.2017 | 333.090.000 |
| İstanbul Beykoz                                                | İstanbul | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi, 121 Ada 12 ve 119 Parsellerde yer alan 2 adet gayrimenkulün değerinin tespiti                                                                                                                                                                               | 16.11.2017 | 2.980.000   |
| Sancaktepe Köyçeğiz Projesi                                    | İstanbul | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 7056 Ada, 1 Parsel'de yer alan 30 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                 | 10.11.2017 | 32.210.000  |
| Sultanbeyli Liva Projesi                                       | İstanbul | Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Adil Mahallesi, 7224 Ada, 9 Parsel'de yer alan 34 adet bağımsız bölüm                                                                                                                                                                                                     | 10.11.2017 | 23.160.000  |

**8.2.2. Bölünmeye taraf şirketler tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi**

**Sinpaş GYO**

Sinpaş GYO tarafından yapılmakta olan yatırımlar geliştirilmekte olan gayrimenkul projeleri niteliğindedir. Yatırımların finansman şekli hakkında bilgiler 8.2.1. bölümünde verilmektedir. Sinpaş GYO tarafından yapılmakta olan yatırımların tamamlanma derecesi (inşaat tamamlanma oranı) ve coğrafi dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Yapılmakta Olan Yatırım | Şehir    | İnşaat Tamamlanma Oranı |
|-------------------------|----------|-------------------------|
| Bomonti                 | İstanbul | 37%                     |
| Aydos Country           | İstanbul | 92%                     |
| Ege Vadisi              | Ankara   | 35%                     |
| Gökorman                | İstanbul | 1%                      |

**Sinpaş Yapı**

Sinpaş Yapı tarafından yapılmakta olan yatırımlar geliştirilmekte olan gayrimenkul projeleri niteliğindedir. Yatırımların finansman şekli hakkında bilgiler 8.2.1. bölümünde verilmektedir. Sinpaş Yapı tarafından tam bölünme suretiyle Sinpaş GYO'ya devredilecek varlıklar içerisinde bulunan yatırımların tamamlanma derecesi (inşaat tamamlanma oranı) ve coğrafi dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Yapılmakta Olan Yatırım                                               | Şehir    | İnşaat Tamamlanma Oranı |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|
| İstanbul Ümraniye Çakmak                                              | İstanbul | %10                     |
| Altınoran Projesi (29634 Ada 10 Parsel)                               | Ankara   | %98                     |
| Marina Tower ve Portofino Projeleri (29634 Ada 5-6-7- Nolu parseller) | Ankara   | %50                     |

*[Handwritten signature]*



- 8.2.3. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımları hakkında bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

## 9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 9.1. Bölünmeye taraf şirketlerin ana faaliyet alanları

Sinpaş GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir.

- 9.1.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde bölünmeye taraf şirketlerin faaliyetleri hakkında bilgi

#### Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'nun ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, satmak veya kiralamaktır. Satış amacıyla geliştirilen gayrimenkul projeleri finansal tablolarda stoklar olarak izlenmekte iken kira geliri elde etmek veya uzun vadede değer artış kazancı elde etmek amacıyla geliştirilen gayrimenkul projeleri finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak izlenmektedir.

İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli stoklar                                                   | 30 Haziran 2017    | 31 Aralık 2016       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 235.312.391        | 257.020.404          |
| Tamamlanan konutlar (**)                                              | 392.022.818        | 223.991.813          |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>627.335.209</b> | <b>481.012.217</b>   |
| Uzun vadeli stoklar                                                   | 30 Haziran 2017    | 31 Aralık 2016       |
| Arsalar (***)                                                         | 703.771.995        | 773.004.922          |
| Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri (*) | 159.774.789        | 232.691.829          |
| <b>Toplam</b>                                                         | <b>863.546.784</b> | <b>1.005.696.751</b> |

(\*) Grup'un, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde Bomonti Quenn Central Park Projesi; uzun vadeli geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri içerisinde ise Ege Vadisi, Gökorman ve Metrolife Projesi yer almaktadır.

(\*\*) Grup'un, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli tamamlanan konut projeleri içerisinde Bursa Modern, Bosphoruscity, İstanbul Sarayları, İncek Life, Blue ve Green, Aqua City 2010, Ege Boyu, Ege Yakası, I Tower ve Aydos projeleri yer almaktadır.

(\*\*\*) Arsalar içerisinde 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, stoklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 1.953.000.000 TL (31 Aralık 2016: 1.844.207.757 TL)'dir.

Sinpaş GYO'nun işleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin bilgiler ise aşağıdaki gibidir:



| Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | 1 Ocak 2017        | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe<br>uygun değer<br>değişimi | 30 Haziran 2017    |
|----------------------------------|--------------------|----------|----------|-------------|------------------------------------|--------------------|
| I Tower                          | 48.732.975         | -        | -        | -           | -                                  | 48.732.975         |
| Ege Boyu                         | 7.306.000          | -        | -        | -           | -                                  | 7.306.000          |
| Aquacity                         | 14.053.500         | -        | -        | -           | -                                  | 14.053.500         |
| İncek Life                       | 295.000            | -        | -        | -           | -                                  | 295.000            |
| İncek Blue                       | 9.537.065          | -        | -        | -           | -                                  | 9.537.065          |
| Bursa Modern                     | 14.753.631         | -        | -        | -           | -                                  | 14.753.631         |
| İstanbul Sarayları               | 11.830.000         | -        | -        | -           | -                                  | 11.830.000         |
| Gop                              | 10.000.000         | -        | -        | -           | -                                  | 10.000.000         |
| Ege Yakası                       | 3.066.132          | -        | -        | -           | -                                  | 3.066.132          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>119.574.303</b> | -        | -        | -           | -                                  | <b>119.574.303</b> |

| Yatırım amaçlı<br>gayrimenkuller | 1 Ocak 2016        | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | Gerçeğe<br>uygun değer<br>değişimi | 30 Haziran 2016    |
|----------------------------------|--------------------|----------|----------|-------------|------------------------------------|--------------------|
| I Tower                          | 47.085.000         | -        | -        | -           | -                                  | 47.085.000         |
| Ege Boyu                         | 5.988.000          | -        | -        | -           | -                                  | 5.988.000          |
| Aquacity                         | 13.889.000         | -        | -        | -           | -                                  | 13.889.000         |
| İncek Life                       | 280.000            | -        | -        | -           | -                                  | 280.000            |
| Bursa Trilya                     | 5.950.000          | -        | -        | -           | -                                  | 5.950.000          |
| Bursa Modern                     | 13.631.340         | -        | -        | -           | -                                  | 13.631.340         |
| İstanbul Sarayları               | 11.582.000         | -        | -        | -           | -                                  | 11.582.000         |
| Gop                              | 9.300.000          | -        | -        | -           | -                                  | 9.300.000          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>107.705.340</b> | -        | -        | -           | -                                  | <b>107.705.340</b> |

#### Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'nın ana faaliyet konusu gayrimenkul projeleri geliştirmek, satmak veya kiralamaktır. Satış amacıyla geliştirilen gayrimenkul projeleri finansal tablolarda stoklar olarak izlenmekte iken kira geliri elde etmek veya uzun vadede değer artış kazancı elde etmek amacıyla geliştirilen gayrimenkul projeleri finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak izlenmektedir.

İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla stoklara ve yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### Kısa vadeli stoklar

|                                    | 30 Haziran 2017    | 31 Aralık 2016     |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Konut projeleri                    | 361.047.606        | 441.318.084        |
| - Altınoran Projesi                | 329.636.669        | 401.033.894        |
| - Köyceğiz Projesi                 | 11.435.310         | 25.714.528         |
| - Sultanbeyli Liva Projesi         | 18.826.582         | 13.420.617         |
| - Diğer projeler                   | 1.149.045          | 1.149.045          |
| İlk madde ve malzeme               | 42.879.413         | 46.269.130         |
| Yarı mamüller                      | 40.076.641         | 34.705.652         |
| Mamüller                           | 57.832.145         | 55.352.092         |
| Ticari mallar                      | 19.431.141         | 21.577.620         |
|                                    | <b>521.266.946</b> | <b>599.222.578</b> |
| Stok değer düşüklüğü karşılığı (-) | (8.744.664)        | (5.756.384)        |
| <b>Toplam</b>                      | <b>512.522.282</b> | <b>593.466.194</b> |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Uzun vadeli stoklar**

|                                            | 30 Haziran 2017    | 31 Aralık 2016     |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tamamlanmamış konut projeleri              | 525.719.900        | 361.945.178        |
| - Altınoran Projesi                        | 429.010.555        | 297.678.555        |
| - Ümraniye-Çakmak Projesi (Finans merkezi) | 61.747.367         | 32.742.464         |
| - Diğer projeler                           | 34.961.978         | 31.524.159         |
| Arsa stokları (*)                          | 42.090.088         | 32.440.568         |
| <b>Toplam</b>                              | <b>567.809.988</b> | <b>394.385.746</b> |

(\*) Arsalar içerisinde raporlama tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar bulunmaktadır.

**Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

|               | 30 Haziran 2017      | 31 Aralık 2016       |
|---------------|----------------------|----------------------|
| Arsalar       | 22.065.030           | 22.065.030           |
| Binalar       | 1.060.506.141        | 986.293.237          |
| <b>Toplam</b> | <b>1.082.571.171</b> | <b>1.008.358.267</b> |

**Eyüp Flat Ofis**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Eyüp İlçesi'nde yer alan 81 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 24 Mayıs 2016 tarihli raporuna göre Eyüp Flat Ofis'in doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 335.030.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 335.030.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Çankaya Altınoran Projesi**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 56 adet bağımsız bölümden oluşan bulunmaktadır. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 12 Temmuz 2017 tarihli raporuna göre Çankaya Altınoran Projesi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 165.286.708 TL'dir (31 Aralık 2016: 165.286.708 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**İs Modern**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde yer alan 46.077 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 230.000.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 230.000.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Deposite Alışveriş Merkezi A1 Blok**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde yer alan 10.193 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 9.519.529 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 9.519.529 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Celik Yenil Endüstri Merkezi**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde yer alan 12.410 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe

uygun değerini 16.000.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 16.000.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Beşiktaş Bina**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi'nde yer alan 6.794 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 100.000.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 100.000.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Beşiktaş Arsa**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi'nde yer alan 1.350 m<sup>2</sup> arsa alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 20.000.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 20.000.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Sarıgazi Depo**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan 11.013 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 35.000.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 35.000.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Beykoz Arsa**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Beykoz İlçesi'nde yer alan 2.097 m<sup>2</sup> arsa alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 2.065.030 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 2.065.030 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Sealybria**

Grup'un 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Silivri İlçesi'nde yer alan 1.180 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu gayrimenkul ile ilgili bağımsız değerlendirme raporu almamış olup kendi sektör deneyimlerinden faydalanmak suretiyle gerçeğe uygun değerini 1.685.000 TL olarak tespit etmiştir (31 Aralık 2016: 1.685.000 TL). Yönetim tarafından kullanılan değerlendirme yöntemi emsal karşılaştırma metodudur. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- 9.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

#### **9.2. Başlıca sektörler/pazarlar**

- 9.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve bölünmeye taraf şirketlerin bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermektedir. Sinpaş GYO ağırlıklı olarak konut projeleri geliştirmekte olup, konut projelerinde yer alan az sayıda ticari üniteyi ayrı tutarsak, ticari gayrimenkul segmentinde yatırım yapmamaktadır. Sinpaş Yapı ise konut projelerinin yanı sıra ticari amaçlı gayrimenkul projeleri de geliştirmekte olup, mülkiyetinde tuttuğu bu tür gayrimenkullerden kira geliri de elde eden bir şirkettir. Sinpaş Yapı ayrıca seramik, madencilik ve enerji sektörlerinde iştirakleri olan bir şirkettir.

*[Handwritten signature]*



Hem Sinpaş GYO hem de Sinpaş Yapı gayrimenkul sektöründe köklü geçmişleri, marka güçleri ve müşteri nezdindeki tanınırlığı ve tecrübeli kadroları ile öne çıkan şirketlerdir. Sinpaş Yapı 1974 yılında kurulmuş olup, 43 yıllık bir faaliyet geçmişi bulunmaktadır. Sinpaş GYO ise 2006 yılı sonunda Sinpaş Yapı'nın kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuş, 2007 yılında halka açılmış ve halka açık bir şirket olarak 10 yıllık faaliyet geçmişine sahip bir şirket durumundadır.

Ülkemizde gayrimenkul sektörü ekonomide büyük bir paya sahip olmakla birlikte, konsolide olmuş bir durumda değildir ve ufak pazar paylarına sahip çok sayıda firmadan oluşmaktadır. Bu kapsamda sektörün büyük ölçekli firmalarından ikisi olmalarına karşılık, gerek Sinpaş GYO'nun, gerekse Sinpaş Yapı'nın pazar payının %1'in altında olduğu tahmin edilmektedir. Pazar paylarının halihazırda küçük olması, iki şirket için de pazar payını ve iş hacmini artırmak için bir avantaj sunmaktadır.

Sinpaş GYO'nun sektördeki pek çok diğer firmaya göre avantajlı olduğu bir diğer nokta ise gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün getirdiği vergi avantajlarından faydalanabiliyor olmasıdır. Ülkemizde gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren firma sayısı dikkate alındığında, Sinpaş GYO bu avantajdan faydalanabilen çok az sayıda firmadan biridir.

Diğer yandan ülkemizde gayrimenkul sektöründeki en büyük sorunlardan birinin kayıtdışılık ve bunun getirdiği haksız rekabet ortamı olduğu düşünülmektedir. Büyük ölçekli ve kurumsal firmalar, zaman zaman küçük ölçekli rakipler karşısında dezavantajlı duruma düşebilmektedir. Zaman zaman hem Sinpaş GYO hem Sinpaş Yapı bu tür durumlarla karşılaşabilmektedir.

9.2.2. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla bölünmeye taraf şirketlerin net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi

#### Sinpaş GYO

|                               | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2016 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2016 |
|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>a) Hasılat</b>             |                                |                                 |                                |                                 |
| Konut ve arsa satışları       | 218.671.691                    | 126.981.363                     | 51.028.740                     | 29.216.049                      |
| Kira gelirleri                | 2.172.555                      | 1.091.250                       | 1.591.735                      | 539.735                         |
| Satış iadeleri (-)            | (1.082.797)                    | (8.999)                         | (1.514.467)                    | (1.514.467)                     |
| Satış iskontoları (-)         | (977.704)                      | (348.937)                       | (1.554.327)                    | (504.715)                       |
| <b>Toplam</b>                 | <b>218.783.745</b>             | <b>127.714.677</b>              | <b>49.551.681</b>              | <b>27.736.602</b>               |
| <b>b) Satışların maliyeti</b> |                                |                                 |                                |                                 |
| Taşeron giderleri             | (179.453.556)                  | (104.297.767)                   | (37.865.420)                   | (21.537.021)                    |
| Arsa maliyeti                 | (12.352.184)                   | (6.335.961)                     | (603.705)                      | -                               |
| <b>Toplam</b>                 | <b>(191.805.740)</b>           | <b>(110.633.728)</b>            | <b>(38.469.125)</b>            | <b>(21.537.021)</b>             |

Yukarıda yer alan satış tutarları ağırlıklı olarak İstanbul'da ve kısmen de Ankara ve Bursa'da geliştirilen gayrimenkul projelerinde elde edilmiştir.



## Sinpaş Yapı

### Hasılat

|                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Konut satışları            | 45.495.204                  | 170.191.662                 |
| - Altınoran Projesi        | 29.517.729                  | 101.347.620                 |
| - Köyceğiz Projesi         | 12.358.710                  | 53.366.835                  |
| - Sultanbeyli Liva Projesi | 3.618.765                   | 13.777.554                  |
| - Diğer Projeler           | -                           | 1.699.653                   |
| Yapı malzemesi satışları   | 171.823.993                 | 187.162.330                 |
| Mineral satışları          | 22.272.493                  | 26.788.313                  |
| Kira gelirleri             | 22.116.002                  | 15.852.752                  |
| Hizmet gelirleri           | 3.841.840                   | 3.908.142                   |
| Diğer gelirler             | 4.183.217                   | 3.643.015                   |
| İndirimler ve iskontolar   | (12.008.456)                | (3.283.585)                 |

**Hasılat, net** **257.724.293** **404.262.629**

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Yapı malzemesi maliyetleri           | 108.487.250 | 122.450.110 |
| Konut satış maliyetleri              | 28.065.806  | 145.390.253 |
| Personel giderleri                   | 22.208.520  | 26.661.794  |
| Mineral maliyetleri                  | 17.425.178  | 19.122.887  |
| Amortisman ve itfa payları giderleri | 8.334.809   | 8.843.174   |

**Satışların maliyeti** **184.521.563** **322.468.218**

**Brüt kar** **73.202.730** **81.794.411**

Sinpaş Yapı'nın konut satış gelirlerini elde ettiği projelerden Altınoran projesi Ankara'da, Köyceğiz ve Sultanbeyli projeleri ise İstanbul'da yer almaktadır. Sinpaş Yapı'nın kira gelirleri ise ağırlıklı olarak İstanbul'da, kısmen de Ankara'da sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilmektedir. Sinpaş Yapı'nın yapı malzemesi satışları, mineral satışları ve hizmet gelirleri ise konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklarının gelirlerinden oluşmaktadır.

9.3. Madde 9.1. ve 9.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

Yoktur.

9.4. Bölünmeye taraf şirketlerin ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınav-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile bölünmeye taraf şirketlerin faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

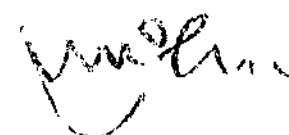
Yoktur.

9.5. Bölünmeye taraf şirketlerin rekabet durumlarına ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

Şirket yönetimlerinin görüş ve düşünceleridir.

9.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.




## 10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

### 10.1. Bölünmeye taraf şirketlerin dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, bölünmeye taraf şirketlerle olan ilişkileri ve bölünmeye taraf şirketlerin grup içindeki yeri

Sinpaş GYO'nun dâhil olduğu, Sinpaş Grubunun temelleri, 1974 yılında Sinpaş Yapı ile Ankara'da atılmıştır. Grubun şirketleri içerisinde öne çıkan firmalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

- Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir.

- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermaye piyasası mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapan bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

- Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermaye piyasası mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapan bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

- Arı Finansal Kiralama A.Ş.

Arı Finansal Kiralama A.Ş. bankacılık mevzuatına göre finansal kiralama alanında faaliyet gösteren bir şirkettir. Arı Finansal Kiralama A.Ş. diğer faaliyetlerinin yanı sıra Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın projelerinden bağımsız bölüm satın almak isteyen kişilere finansal kiralama hizmeti sunmaktadır. Buna göre alıcılarla imzalanan finansal kiralama sözleşmelerine istinaden Arı Finansal Kiralama A.Ş. ilgili bağımsız bölümü Sinpaş GYO veya Sinpaş Yapı'dan satın almakta ve tapusunu devralmaktadır. Devamında Arı Finansal Kiralama A.Ş. alıcıya kira faturaları düzenlemekte ve satış bedelini önceden belirlenen vade içerisinde kira ödemeleri şeklinde alıcıdan tahsil etmektedir. Finansal kiralama sözleşmesi sonunda ise Arı Finansal Kiralama A.Ş. bağımsız bölümün tapusunu Alıcı'ya devretmektedir.

- Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı A.Ş.

Mülk Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı A.Ş. ticari gayrimenkullerde pazarlama, kiralama, kiracılara temel hizmetlerin verilmesi, kiralaların tahsil ve takibi konularında faaliyet gösteren bir şirkettir.

- Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.

Simya Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş. konut siteleri ve rezidanslarda site yönetim hizmetleri ve ikinci el alım satım ve kiralamalara aracılık hizmetleri veren bir şirkettir.

- Sinpaş Holding A.Ş.

Sinpaş Holding A.Ş. Sinpaş grubu şirketlerinin yönetim ve koordinasyonunun iyileştirilmesi amacıyla kurulmuş olup, henüz yapılandırması devam etmekte olan bir holding şirkettir.

- Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.

Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.'nin ana faaliyet konusu granit seramik yer karosu, seramik ve fayans imalatı, ihracatı ve ticarettir. Eskişehir ve Bilecik'te olmak üzere iki adet üretim tesisi bulunmaktadır.

- Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Madencilik ve Ticaret A.Ş.

Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Madencilik ve Ticaret A.Ş. Niğde'de kurulmuştur. Kalsiyum karbonat başta olmak üzere endüstriyel mineraller üretimi konusunda faaliyet göstermektedir. Kalsit, Talk, Barit, Kaolin gibi dolgu malzemeleri işlemekte ve ticaretini yapmaktadır.

- GYY Elektrik Üretim A.Ş.

GYE Elektrik Üretim A.Ş.'nin ana faaliyet konusu elektrik enerjisi üretimidir. Hatay Samandağ'da 24 mwh büyüklükte rüzgâr enerjisi projesi kurmaktadır. Proje çalışmaları devam etmektedir. GYE Elektrik Üretim A.Ş. 1 Aralık 2012 tarihinde EPDK'dan 49 yıl süreyle geçerli olmak üzere üretim lisansı almıştır.



- Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.

Nizam Enerji Sistemleri Elektrik Makina Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., 2010 yılında kurulmuştur. Ana faaliyet konusu elektrik enerjisi üretimidir. 7 Mayıs 2012 tarihi itibarıyla unvanını "Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti." olarak değiştirmiştir. Rize'nin İkizdere İlçesinde Rüzgar Gülü Elektrik Üretim ve Dağıtım projesini hayata geçirmeyi planlamaktadır. Planlanan projenin yıllık elektrik üretimi 5.000.000 kw/saattir. Projenin başlaması için EPDK lisansı beklenmektedir.

- Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.

Uzman Enerji Sistemleri Elektrik Makina Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. 2007 yılında kurulmuştur. 23 Ağustos 2010 tarihinde Uzman Enerji'nin hisseleri Sinpaş Yapı ile Mikron's tarafından alınmıştır. Şirket'in unvanı 2017 yılında Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti. olarak değiştirilmiştir. Bayburt ilinde bulunan Uzman HES isimli hidroelektrik santrali yatırım çalışmaları için EPDK'ya başvuru yapılmış olup ön lisans alınmıştır. Söz konusu santralden yıllık 6.000.000 kwh elektrik üretimi hedeflenmektedir. Lisanslamaya yönelik proje çalışmaları devam etmektedir.

- Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi'nde yer alan 18.962 m² büyüklüğündeki arsaya sahip olup, söz konusu arsa üzerinde Metrolife isimli gayrimenkul projesi geliştirilmektedir.

- S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi

S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak ve ortaklara konut yaptırmak, ortakların sosyal kültürel ve ekonomik ihtiyaçlarını karşılamak üzere gerekli tesisleri kurarak ortaklarına aktarmak kooperatifin kredi ihtiyacını karşılamak gibi faaliyetlerde bulunmak üzere kurulmuştur. Hâlihazırda aktifte bir adet konut bulunmakta olup bunun dışında herhangi bir yatırımı veya faaliyeti bulunmamaktadır.

- Sinpaş CO

Suudi Arabistan Krallığı'nda kurulu olan Sinpaş CO Suudi Arabistan Krallığı'nda gayrimenkul yatırımları yapmak üzere çalışmalarını sürdürmekte olup, halihazırda gerçekleştirilmiş bir yatırımı bulunmamaktadır.

Yukarıda sayılan şirketlerden;

- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş., Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Madencilik ve Ticaret A.Ş., GYY Elektrik Üretim A.Ş. Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti. ve Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin iştirak ettiği şirketlerdir.
- Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş., S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi ve Sinpaş CO ise Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin iştirak ettiği şirketlerdir.

Bölünmeye taraf şirketler grupta yer alan diğer firmalarla ürün tedariki, inşaat taahhüt hizmetleri, gayrimenkul alım satım ve kiralama gibi konularda ticari ilişki kurabilmektedir.

Bölünmeye taraf şirketlerden Sinpaş Yapı grubun çatı şirketi durumundadır. Sinpaş Holding A.Ş. dışındaki şirketler Sinpaş Yapı'nın doğrudan veya dolaylı iştiraki durumundadır. Sinpaş GYO ise grubun ölçek olarak Sinpaş Yapı ile birlikte en büyük iki şirketinden biridir.

## 10.2. Bölünmeye taraf şirketlerin doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

### 10.2.1. Sinpaş GYO

- Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
- S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi
- Sinpaş CO

### 10.2.2. Sinpaş Yapı

- Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.
- Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Madencilik ve Ticaret A.Ş.
- GYY Elektrik Üretim A.Ş.
- Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.
- Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.

# 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

11.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla bölünmeye taraf şirketlerin finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

## 11.1.1. Sinpaş GYO

| Maliyet değeri             | 1 Ocak 2017         | Girşler            | Çıkışlar (*)        | 30 Haziran 2017     |
|----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Binalar                    | 16.544.653          | 1.059.648          | (6.639.079)         | 10.965.222          |
| Taşıtlar                   | 644.975             | -                  | -                   | 644.975             |
| Demirbaşlar                | 13.806.231          | 711.393            | (4.322.805)         | 10.194.819          |
| Özel maliyetler            | 6.940.958           | -                  | (509.901)           | 6.431.057           |
| <b>Toplam</b>              | <b>37.936.817</b>   | <b>1.771.041</b>   | <b>(11.471.785)</b> | <b>28.236.073</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                     |                    |                     |                     |
| Binalar                    | (12.344.911)        | (589.184)          | 6.639.079           | (6.295.016)         |
| Taşıtlar                   | (506.230)           | (1.454)            | -                   | (507.684)           |
| Demirbaşlar                | (5.478.141)         | (423.110)          | 1.779.597           | (4.121.654)         |
| Özel maliyetler            | (6.886.400)         | (3.355)            | 507.749             | (6.382.006)         |
| <b>Toplam</b>              | <b>(25.215.682)</b> | <b>(1.017.103)</b> | <b>8.926.425</b>    | <b>(17.306.360)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>   | <b>12.721.135</b>   |                    |                     | <b>10.929.713</b>   |
| Maliyet değeri             | 1 Ocak 2016         | Girşler            | Çıkışlar            | 30 Haziran 2016     |
| Binalar                    | 16.475.021          | 31.978             | -                   | 16.506.999          |
| Taşıtlar                   | 732.390             | -                  | (6.860)             | 725.530             |
| Demirbaşlar                | 12.745.622          | 537.786            | (7.348)             | 13.276.060          |
| Özel maliyetler            | 6.890.240           | 5.971              | -                   | 6.896.211           |
| <b>Toplam</b>              | <b>36.843.273</b>   | <b>575.735</b>     | <b>(14.208)</b>     | <b>37.404.800</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                     |                    |                     |                     |
| Binalar                    | (11.376.014)        | (487.607)          | -                   | (11.863.621)        |
| Taşıtlar                   | (442.994)           | (51.864)           | 6.860               | (487.998)           |
| Demirbaşlar                | (4.408.266)         | (528.963)          | 3.136               | (4.934.093)         |
| Özel maliyetler            | (6.734.847)         | (88.272)           | -                   | (6.823.119)         |
| <b>Toplam</b>              | <b>(22.962.121)</b> | <b>(1.156.706)</b> | <b>9.996</b>        | <b>(24.108.831)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>   | <b>13.881.152</b>   |                    |                     | <b>13.295.969</b>   |

(\*) Grup'un, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarında bulunan net defter değeri 2.545.359 TL değerindeki satış ofislerine ait olan ve hâlihazırda kullanılamayan sabit kıymetlerin giderleştirilmesinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki toplam sigorta tutarı 49.571.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 117.812.284). 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerindeki herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla da bulunmamaktadır).

*[Handwritten signatures and stamps]*

11.1.2. Sinpaş Yapı

|                                  | 1 Ocak<br>2017       | İlaveler            | Çıkışlar         | Transfer (*)        | 30 Haziran<br>2017   |
|----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Maliyet:</b>                  |                      |                     |                  |                     |                      |
| Arazi ve arsalar                 | 38.484.747           | -                   | -                | -                   | 38.484.747           |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri | 663.262              | -                   | -                | -                   | 663.262              |
| Binalar                          | 91.841.708           | 25.107              | -                | -                   | 91.866.815           |
| Makine, tesis ve cihazlar        | 214.593.869          | 802.909             | -                | (16.021.253)        | 199.375.525          |
| Taşıtlar                         | 5.234.956            | 324.379             | (233.972)        | -                   | 5.325.363            |
| Döşeme ve demirbaşlar            | 32.651.195           | 313.949             | (2.515)          | -                   | 32.962.629           |
| Özel maliyetler                  | 5.893.282            | 54.907              | -                | -                   | 5.948.189            |
| Yapılmakta olan yatırımlar       | 2.782.128            | 712.354             | -                | (505.086)           | 2.989.396            |
|                                  | <b>392.145.147</b>   | <b>2.233.605</b>    | <b>(236.487)</b> | <b>(16.526.339)</b> | <b>377.615.926</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>      |                      |                     |                  |                     |                      |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri | (203.109)            | (21.075)            | -                | -                   | (224.184)            |
| Binalar                          | (14.406.654)         | (944.863)           | -                | -                   | (15.351.517)         |
| Makine, tesis ve cihazlar        | (138.219.483)        | (7.853.586)         | -                | -                   | (146.073.069)        |
| Taşıtlar                         | (3.296.583)          | (175.370)           | 200.995          | -                   | (3.270.958)          |
| Döşeme ve demirbaşlar            | (18.902.490)         | (1.353.446)         | 2.516            | -                   | (20.253.420)         |
| Özel maliyetler                  | (5.015.450)          | (156.947)           | -                | -                   | (5.172.397)          |
|                                  | <b>(180.043.769)</b> | <b>(10.505.287)</b> | <b>203.511</b>   | <b>-</b>            | <b>(190.345.545)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>         | <b>212.101.378</b>   |                     |                  |                     | <b>187.270.381</b>   |

(\*) 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla makine, tesis ve cihazlardan gerçekleşen transferler stoklara transfer edilen projelere ait asansörlerden oluşmaktadır.

|                                  | 1 Ocak<br>2016       | İlaveler           | Çıkışlar           | 30 Haziran<br>2016   |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Maliyet:</b>                  |                      |                    |                    |                      |
| Arazi ve arsalar                 | 37.384.747           | -                  | -                  | 37.384.747           |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri | 633.412              | -                  | -                  | 633.412              |
| Binalar                          | 91.788.090           | 30.826             | -                  | 91.818.916           |
| Makine, tesis ve cihazlar        | 217.440.921          | 1.192.594          | -                  | 218.633.515          |
| Taşıtlar                         | 5.993.138            | 981                | (546.615)          | 5.447.504            |
| Döşeme ve demirbaşlar            | 29.198.090           | 2.941.983          | -                  | 32.140.073           |
| Özel maliyetler                  | 5.771.426            | 83.432             | -                  | 5.854.858            |
| Yapılmakta olan yatırımlar       | 2.138.509            | 478.835            | (584.243)          | 2.033.101            |
|                                  | <b>390.348.333</b>   | <b>4.728.651</b>   | <b>(1.130.858)</b> | <b>393.946.126</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>      |                      |                    |                    |                      |
| Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri | (163.214)            | (19.582)           | -                  | (182.796)            |
| Binalar                          | (12.516.534)         | (944.583)          | -                  | (13.461.117)         |
| Makine, tesis ve cihazlar        | (126.897.125)        | (6.917.088)        | -                  | (133.814.213)        |
| Taşıtlar                         | (3.616.818)          | (216.660)          | 411.499            | (3.421.979)          |
| Döşeme ve demirbaşlar            | (15.986.973)         | (1.463.854)        | 134.965            | (17.315.862)         |
| Özel maliyetler                  | (4.480.353)          | (289.188)          | -                  | (4.769.541)          |
|                                  | <b>(163.661.017)</b> | <b>(9.850.955)</b> | <b>546.464</b>     | <b>(172.965.508)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>         | <b>226.687.316</b>   |                    |                    | <b>220.980.618</b>   |

Amortisman giderlerinin fonksiyonlara göre dağılımı Not 23'te belirtilmiştir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un arsa ve binaları üzerinde banka kredilerine teminat olması amacıyla finans kuruluşları lehine ve diğer kuruluşlara verilen toplam 480.979.646 TL (31 Aralık 2016: 480.979.646 TL) tutarında ipotek bulunmaktadır.

*[Handwritten signatures and initials]*



11.2. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

11.2.1. Sinpaş GYO

Grup'un son durum, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu teminat, rehin ve ipotekleri (TRI) aşağıdaki gibidir:

| Verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")                                                                                               | 27 Kasım<br>2017 | 30 Haziran<br>2017 | 31 Aralık<br>2016 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                                                   | 6.226.006        | 10.556.776         | 10.008.854        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                  | -                | -                  | -                 |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | -                | -                  | -                 |
| D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı                                                                                              | -                | -                  | -                 |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                                                             | -                | -                  | -                 |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                     | -                | -                  | -                 |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                             | -                | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>6.226.006</b> | <b>10.556.776</b>  | <b>10.008.854</b> |
| İpotekler                                                                                                                             | -                | -                  | -                 |
| Teminat Mektupları                                                                                                                    | 6.226.006        | 10.556.776         | 10.008.854        |
| Teminat senetleri                                                                                                                     | -                | -                  | -                 |
| Kefaletler                                                                                                                            | -                | -                  | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>6.226.006</b> | <b>10.556.776</b>  | <b>10.008.854</b> |

11.2.2. Sinpaş Yapı

Grup'un son durum, 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRI'ler aşağıdaki gibidir:

| Verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")                                                                                               | 27 Kasım<br>2017     | 30 Haziran<br>2017   | 31 Aralık<br>2016  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                                                   | 1.057.343.988        | 1.037.917.116        | 764.383.065        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                  | 9.500.000            | 9.500.000            | 9.500.000          |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | -                    | -                    | -                  |
| D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı                                                                                              | -                    | -                    | -                  |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                                                             | -                    | -                    | -                  |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                     | -                    | -                    | -                  |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı                                             | 2.549.560            | 2.459.560            | 2.459.560          |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>1.069.393.548</b> | <b>1.049.876.676</b> | <b>776.342.625</b> |
| İpotekler                                                                                                                             | 929.573.795          | 929.573.795          | 537.404.846        |
| Teminat Mektupları                                                                                                                    | 90.185.890           | 72.759.017           | 65.955.443         |
| Teminat senetleri                                                                                                                     | 37.584.303           | 35.584.303           | 35.585.303         |
| Kefaletler                                                                                                                            | 11.959.560           | 11.959.561           | 11.959.560         |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                         | <b>1.069.303.548</b> | <b>1.049.876.676</b> | <b>650.905.152</b> |

*[Handwritten signature and stamp]*

30 Haziran 2017

31 Aralık 2016

**Grup tarafından verilen  
Teminat-Rehlin-İpotekler ("TRİ")**

|                                                                                                                                       |                      |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                   | 1.037.917.116        | 764.383.065        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                  | 9.500.000            | 9.500.000          |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                    | -                  |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                              |                      |                    |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                             | -                    | -                  |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                     | -                    | -                  |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                             | 2.459.560            | 2.459.560          |
|                                                                                                                                       | <b>1.049.876.676</b> | <b>776.342.625</b> |

11.3. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde bu değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Maddi duran varlıkların rayiç/gereceğe uygun değeri tespit ettirilmemiştir. Diğer yandan her iki şirketin finansal tablolarında stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak takip ettiği gayrimenkul yatırımlarının bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından takdir edilen piyasa değerlerine 8.2. nolu bölümde yer verilmiştir.

**12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER**

**12.1. Finansal durum ve faaliyet sonuçları**

**12.1.1. Sinpaş GYO**

**Varlıklara İlişkin Açıklamalar**

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 21 milyon TL tutarında olan nakit ve nakit benzerleri 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla %526,6 oranında artarak 131,6 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. 131,6 milyon TL'nin 101,2 milyon TL'si banka katılım hesaplarında, 29,6 milyon TL'si ise vadesiz hesaplarda bulunmaktadır.

30 Haziran 2017 itibarıyla dönen varlıklarda yer alan stokların %37,5'ini geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri, %62,5'ini ise tamamlanan konut projelerinden oluşmaktadır. Duran varlıklarda yer alan stokların ise %81,5'ini arsalar, %18,5'ini ise geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri oluşturmaktadır.

30 Haziran 2017 itibarıyla duran varlıklarda yer alan stoklar %37,8 oranıyla toplam varlıkların en büyük kalemini oluşturmakta olup, dönen varlıklarda yer alan stoklar ise %27,4 oranıyla toplam varlıkların en büyük ikinci kalemini oluşturmaktadır.

Sinpaş GYO'nun kısa vadeli stokları inşaatı devam eden Bomonti Queen Central Park Projesi ile tamamlanmış projelerdeki konut stoklarından oluşmaktadır. Uzun vadeli stokları ise Ege Vadisi, Gökorman ve Metrolife Projeleri ile arsalardan oluşmaktadır.

Sinpaş GYO'nun 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 52,2 milyon TL tutarında finansal yatırımı bulunmakta olup, bu yatırım Sinpaş GYO'nun Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki %6,93'lük payından oluşmaktadır. Sinpaş GYO'nun 30 Haziran 2017 itibarıyla herhangi bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

*[Handwritten signature]*



#### ***Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar***

31 Aralık 2016 tarihli 252,9 milyon TL olan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının 244,1 milyon TL'si banka kredilerinden oluşmakta olup, 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları %69,7 (176,4 milyon TL) oranında artarak 429,3 milyon TL seviyesine yükselmiştir. Bu tutarın 421,9 milyon TL'si banka kredilerinden oluşmaktadır.

Banka kredilerinin kısa vadeli kısmı olan 421,9 milyon TL'nin %17'si (73,2 milyon TL) Türk Lirası cinsinden kredilerden oluşmakta olup efektif faiz oranı %11,52'dir. Banka kredilerinin kısa vadeli kısmının 215,1 milyon TL'si Euro cinsinden, 133,7 milyon TL'si ise ABD doları cinsindendir.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 458,5 milyon TL tutarında olan uzun vadeli borçlanmaların 5,5 milyon TL'si finansal kiralamar, 453 milyon TL'si ise banka kredilerinden oluşmaktadır. Bu kredilerin yaklaşık 383,5 milyon TL'si (%84,6) Euro cinsinden olup efektif faiz oranı %4,51'dir. Geri kalan kısmı ise ABD Doları cinsinden olup efektif faiz oranı %5,26'dır.

30 Haziran 2017 itibarıyla 375,8 milyon TL tutarında olan ertelenmiş gelirler inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan oluşmaktadır. İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

#### ***Hasılat ve Satışların Maliyetine İlişkin Açıklamalar***

Sinpaş GYO'nun hasılatları konut satışları ve kira gelirlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hasılatlar 49,6 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 218,8 milyon TL'ye yükselmiştir. Söz konusu artış İncek Blue, İncek Green ve Ege Yakası projelerinin konut teslimlerin yapılması neticesinde gerçekleşmiştir.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Sinpaş GYO'nun gelirlerinin %99'unu konut satışları, %1'ini kira gelirleri oluşmaktadır.

Satışların maliyetine bakıldığında ise taşeron giderleri ve arsa maliyeti görülmektedir. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla 191,8 milyon TL olan satışların maliyetinin %93,5'ini (179,5 milyon TL) taşeron giderleri oluşturmaktadır.

#### ***Gelir ve Giderlere İlişkin Diğer Açıklamalar***

Esas faaliyetlerden diğer gelirler 1 Ocak - 30 Haziran 2016 tarihleri arasında 11,2 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 25,1 milyon TL'ye yükselmiş olup, gerçekleşen bu yükselmenin en önemli sebebi 1 Ocak - 30 Haziran 2017 tarihleri arasında 16,7 milyon TL tutarında gerçekleşen vade farkı gelirleridir.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler 393,5 bin TL olarak gerçekleşmişken 1 Ocak - 30 Haziran 2017 tarihleri arasında 10 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu artış, sabit kıymetlerin giderleştirilmesi, şüpheli personel avansı karşılığı, şüpheli alacak karşılığı ve diğer giderlerde gerçekleşen artıstan kaynaklanmaktadır.

Kar payı ve katılım gelirleri, kur farkı gelirleri ve türev finansal araçlardan gelirler finansman gelirlerini oluşturmaktadır ve 30 Haziran 2017 tarihleri arasında 4 milyon TL tutarında kar payı ve katılım geliri, 1,1 milyon tutarında kur farkı gelirleri bulunmaktadır. Bu tarih aralığında türev ve finansal araçlardan gelirler bulunmamaktadır.

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 10,6 milyon TL olan finansman giderlerinin 2017 yılının aynı döneminde 56,5 milyon TL'ye yükselmesinin en temel sebebi, 30 Haziran 2016 tarihinde yaklaşık 4 milyon TL tutarında olan kur farkı giderlerinin Değerleme Tarihi itibarıyla 42,7 milyon TL'ye yükselmesidir.

Sinpaş GYO 2015 ve 2016 yıllarında esas faaliyetlerinden kar elde etmekteyken finansman giderlerinin etkisiyle dönem sonlarında zarar etmiştir.

#### **12.1.2. Sinpaş Yapı**

#### ***Varlıklara İlişkin Açıklamalar***

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 40,3 milyon TL tutarında olan nakit ve nakit benzerleri 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla %22,2 oranında azalarak 31,6 milyon TL seviyesine ulaşmıştır. 31,6 milyon TL'nin 31,2 milyon TL'si banka vadesiz hesaplarında, 241 bin TL'si ise vadeli hesaplarda bulunmaktadır.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla dönen varlıklarda yer alan stokların %16'sını geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri, %84'ünü ise tamamlanan konut projelerinden oluşmaktadır.



Duran varlıklarda yer alan stokların ise %8'i arsalar, %92'sini ise geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri oluşturmaktadır.

30 Haziran 2017 itibarıyla duran varlıklarda yer alan yatırım amaçlı gayrimenkuller toplam varlıkların %26,7'sini oluşturmaktadır. Dönen ve duran varlıklarda yer alan stoklar toplamı da yine toplam varlıkların %26,7'sine denk gelmektedir.

#### ***Yükümlülüklerle İlişkin Açıklamalar***

Kısa vadeli borçlanmaların, uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının ve uzun vadeli borçlanmaların çok büyük bir kısmı banka kredilerinden oluşmaktadır. Söz konusu tutarlar 30 Haziran 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

|                                                  | 31 Aralık 2016 | 30 Haziran 2017 | Değişim |
|--------------------------------------------------|----------------|-----------------|---------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                         | 345.763.564    | 194.798.690     | 77%     |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 583.028.934    | 556.990.724     | 5%      |
| Uzun vadeli borçlanmalar                         | 1.251.153.839  | 1.370.686.352   | -9%     |

30 Haziran 2017 itibarıyla tüm banka kredilerinin %97,3'ü yabancı para (Euro ve ABD doları) cinsindendir.

30 Haziran 2017 itibarıyla yükümlülüklerin 710,8 milyon TL'lik bölümü ise ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirlerin çok büyük bir kısmı ise alınan avanslardır.

#### ***Hasılat ve Satışların Maliyetine İlişkin Açıklamalar***

Sinpaş Yapı'nın hasılatları konut satışları, yapı malzemesi satışları, mineral satışları, kira gelirleri ve diğer gelirlerden oluşmaktadır. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla hasılatlar 404,3 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 257,7 milyon TL'ye düşmüştür. Bu düşüşteki temel neden bu dönemde daha az konut teslimi olmasıdır.

Satışların maliyeti ise konut satış maliyeti, yapı malzemesi maliyeti ve diğer maliyet kalemlerinden oluşmaktadır. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla satışların maliyeti 322,5 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 184,5 milyon TL'ye düşmüştür. Bu düşüşteki temel neden de yine bu dönemde daha az konut teslimi olmasıdır.

#### ***Gelir ve Giderlere İlişkin Diğer Açıklamalar***

1 Ocak - 30 Haziran 2016 döneminde esas faaliyetlerden diğer gelirler 120 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 126 milyon TL'ye yükselmiş olup, gerçekleşen bu yükselmenin en önemli sebebi 1 Ocak - 30 Haziran 2017 döneminde 26,3 milyon TL tutarında gerçekleşen reeskont gelirleridir.

1 Ocak - 30 Haziran 2016 döneminde esas faaliyetlerden diğer giderler 106,4 milyon TL iken 2017 yılının aynı döneminde 94,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

1 Ocak - 30 Haziran 2016 döneminde finansman gelirleri 71,5 milyon TL ve finansman giderleri 109,8 milyon TL iken, 2017 yılının aynı döneminde bu tutarlar sırasıyla 65,4 milyon TL ve 202,3 milyon TL olmuştur.

### **12.2. Bölünmeye taraf şirketlerin borçluluk durumu**

#### **12.2.1. Sinpaş GYO**

|                                                                                      | 30 Haziran 2017      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Borçluluk Durumu</b>                                                              | <b>Tutar (TL)</b>    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                     | <b>491.873.345</b>   |
| Garantili                                                                            | -                    |
| Teminatlı                                                                            | 10.556.776           |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 481.316.569          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>841.948.063</b>   |
| Garantili                                                                            | -                    |
| Teminatlı                                                                            | -                    |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 841.948.063          |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>1.333.821.408</b> |

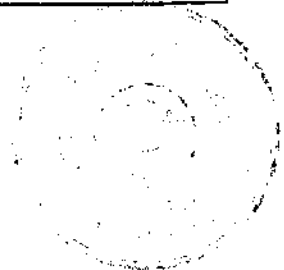
|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Özkaynaklar</b>                                   | <b>951.079.575</b>   |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye                           | 600.000.000          |
| Yasal yedekler                                       | 35.261.185           |
| Diğer yedekler                                       | 315.818.390          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                              | <b>2.284.900.983</b> |
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>                          | <b>Tutar (TL)</b>    |
| A. Nakit                                             | 130.930.046          |
| B. Nakit Benzerleri                                  | 627.755              |
| C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar              | -                    |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>                           | <b>131.557.801</b>   |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>             | <b>-</b>             |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri                       | -                    |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım  | 429.329.022          |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar                | -                    |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>       | <b>429.329.022</b>   |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b> | <b>297.771.221</b>   |
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri                       | 458.519.635          |
| L. Tahviller                                         | -                    |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler                        | -                    |
| <b>N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)</b>     | <b>458.519.635</b>   |
| <b>O. Net Finansal Borçluluk (J+N)</b>               | <b>756.290.856</b>   |

12.2.2. Sınpaş Yapı

|                                                                                      |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                      | 30 Haziran 2017      |
| <b>Borçluluk Durumu</b>                                                              | <b>Tutar (TL)</b>    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                     | <b>1.911.468.599</b> |
| Garantili                                                                            | 9.500.000            |
| Teminatlı                                                                            | 1.037.917.116        |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 864.051.483          |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)</b> | <b>1.430.492.526</b> |
| Garantili                                                                            | -                    |
| Teminatlı                                                                            | -                    |
| Garantisiz/Teminatsız                                                                | 1.430.492.526        |
| <b>Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı</b>                                     | <b>3.341.961.125</b> |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                   | <b>708.745.603</b>   |
| Ödenmiş/çıkarılmış sermaye                                                           | 200.000.000          |
| Yasal yedekler                                                                       | 33.882.812           |
| Diğer yedekler                                                                       | 474.862.791          |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                              | <b>4.050.706.728</b> |
| <b>Net Borçluluk Durumu</b>                                                          | <b>Tutar (TL)</b>    |
| A. Nakit                                                                             | 31.554.274           |
| B. Nakit Benzerleri                                                                  | 40.334               |
| C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar                                              | -                    |
| <b>D. Likidite (A+B+C)</b>                                                           | <b>31.594.608</b>    |
| <b>E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar</b>                                             | <b>-</b>             |
| F. Kısa Vadeli Banka Kredileri                                                       | 345.763.564          |
| G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım                                  | 583.028.934          |
| H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar                                                | -                    |
| <b>I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)</b>                                       | <b>928.792.498</b>   |
| <b>J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)</b>                                 | <b>897.197.890</b>   |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



|                                           |               |
|-------------------------------------------|---------------|
| K. Uzun Vadeli Banka Kredileri            | 1.251.153.839 |
| L. Tahviller                              | -             |
| M. Diğer Uzun Vadeli Krediler             | -             |
| N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M) | 1.251.153.839 |
| O. Net Finansal Borçluluk (J+N)           | 2.148.351.729 |

### 13. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI

#### 13.1. Kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

##### 13.1.1. Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'nun kısa vadeli yükümlülükleri 491.873.345 TL olup, bunun 429.329.022 TL'si uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarından oluşmaktadır.

Sinpaş GYO'nun uzun vadeli yükümlülükleri 841.948.063 TL olup, bunun 458.519.635 TL'si uzun vadeli borçlanmalardan, 375.810.458 TL'si ise ertelenmiş gelirlerden (inşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslardan) oluşmaktadır.

##### 13.1.2. Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'nın kısa vadeli yükümlülükleri 1.911.468.599 TL olup, bunun;

- 345.763.564 TL'si kısa vadeli borçlanmalardan,
- 583.028.934 TL'si uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarından,
- 710.782.049 TL'si ertelenmiş gelirlerden,
- 220.005.645 TL'si ticari borçlardan,

oluşmaktadır.

Sinpaş Yapı'nın uzun vadeli yükümlülükleri 1.430.492.526 TL olup, bunun;

- 1.251.153.839 TL'si uzun vadeli borçlanmalardan,
- 138.221.603 TL'si ise ertelenmiş vergi yükümlülüğünden

oluşmaktadır.

#### 13.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme

##### 13.2.1. Sinpaş GYO

Sinpaş GYO'nun nakit ve nakit benzerleri 1 Ocak 2017 itibarıyla 20.434.204 TL iken, 30.06.2017 itibarıyla 130.761.285 TL'ye ulaşmıştır. Nakit akış tablosunda dikkat çeken kalemler aşağıdaki gibidir.

- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri 163.826.372 TL olmuştur.
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (125.186.463) TL olmuştur.
- Ertelenmiş gelirlerden kaynaklanan nakit girişi 106.136.176 TL olmuştur.
- Diğer uzun vadeli varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri 52.530.329 TL olmuştur.
- Ticari borçlardaki azalışlardan kaynaklanan nakit çıkışları (27.669.779) TL olmuştur.

Nakit akış tablosu genel olarak incelendiğinde, vadesi gelen borçların refinance edildiği ve bir miktar ilave borçlanma yapıldığı, ön satışlar nedeniyle alıcılardan alınan avansların iyi bir nakit akışı sağladığı, bu sayede ticari borçların bir miktar azaltıldığı, ancak yine de dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinde net 110.327.081 TL artış kaydedildiği anlaşılmaktadır.

##### 13.2.2. Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'nın nakit ve nakit benzerleri 1 Ocak 2017 itibarıyla 40.301.423 TL iken, 30.06.2017 itibarıyla 31.594.608 TL'ye ulaşmıştır. Nakit akış tablosunda dikkat çeken kalemler aşağıdaki gibidir.

- Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri 235.939.372 TL olmuştur.
- Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (220.935.599) TL olmuştur.
- Stoklardaki artışla ilgili nakit çıkışları (169.681.515) TL olmuştur.
- Ticari alacaklardaki azalış ilgili nakit girişleri 158.257.465 TL olmuştur.
- Ertelenmiş gelirlerdeki azalışla nakit çıkışları (100.753.502) TL olmuştur.

Nakit akış tablosu genel olarak incelendiğinde, vadesi gelen borçların refinance edildiği ve bir miktar ilave borçlanma yapıldığı, nakdin bir kısmının stoklara harcandığı, ticari alacakların tahsilatının sağlanarak

*[Handwritten signature]*



buradan da bir nakit girişı elde edildiği, buna karşılık alınan sipariş avanslarındaki azalmanın nakit ihtiyaını artırdığı anlaşılmaktadır.

**13.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyaı hakkında değerlendirme**

Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı üst yönetimleri, her iki şirketin fon durumunun yeterli olduğunu ve mevcut koşullar çerçevesinde olağandışı bir borçlanma ihtiyaı bulunmadığını değerlendirmektedir.

**13.4. İşletme sermayesi beyanı**

Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın mevcut yükümlölüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır.

**13.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi**

Yoktur.

**13.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörölen fon kaynakları hakkında bilgi**

Yoktur.

**14. ARAşTIRMA VE GELİşTİRME, PATENT VE LİSANSLAR**

**14.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi**

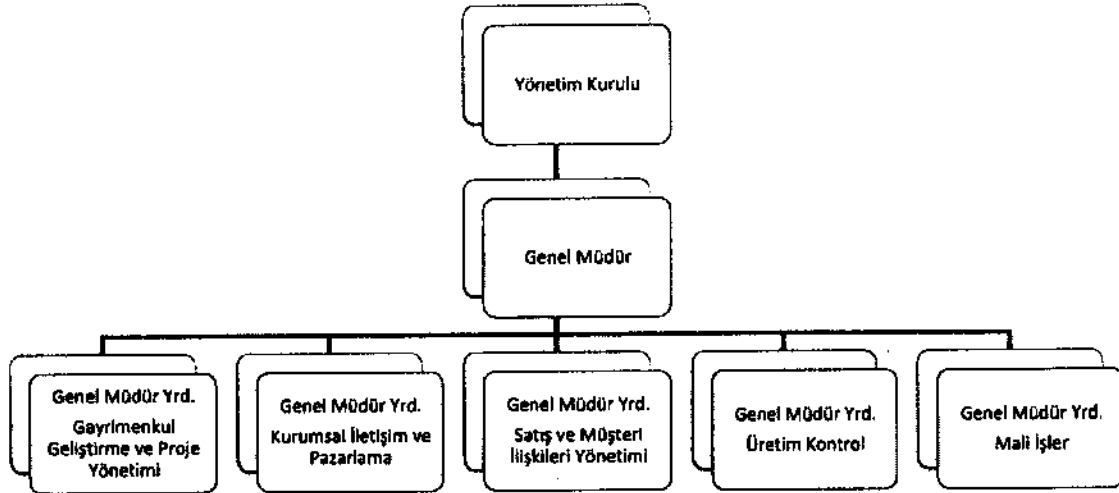
Yoktur.



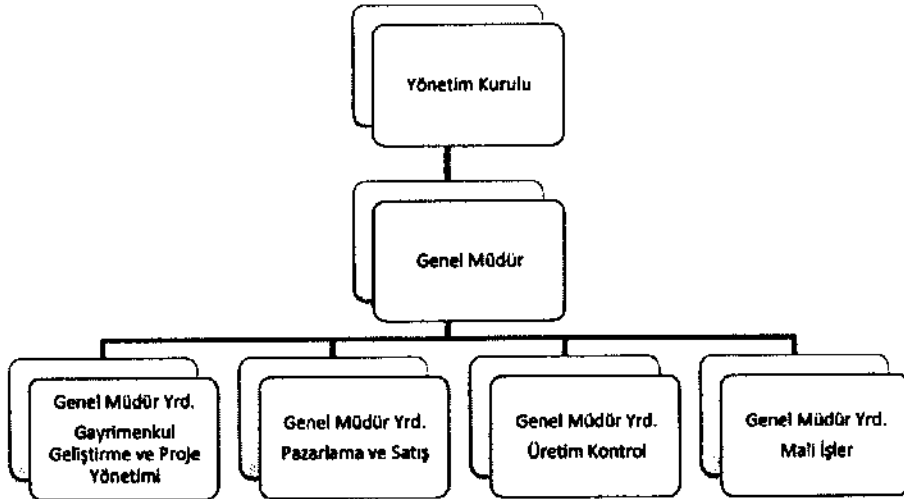
## 15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL

### 15.1. Bölünmeye taraf şirketlerin genel organizasyon şeması

#### 15.1.1. Sinpaş GYO



#### 15.1.2. Sinpaş Yapı



### 15.2. İdari yapı

#### 15.2.1. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi

##### Sinpaş GYO

| Adı Soyadı            | Görevi     | Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı |        |
|-----------------------|------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------|
|                       |            |                                          |                                   | (TL)         | (%)    |
| Avni Çelik            | YK Başkanı | Yön. Kur. Başkanı                        | 1 Yıl/6 Ay                        | 79.050.524   | 13,18% |
| Ahmet Çelik           | YK Üyesi   | YK Üyesi                                 | 1 Yıl/6 Ay                        | 9.934.695    | 1,66%  |
| Mehmet Çelik          | YK Üyesi   | YK Üyesi                                 | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |
| Osman Akyüz           | YK Üyesi   | YK Üyesi                                 | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |
| Prof. Dr. Nazım Ekren | YK Üyesi   | YK Üyesi                                 | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |
| Hamdi Topçu           | YK Üyesi   | YK Üyesi                                 | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |

### Sinpaş Yapı

| Adı Soyadı            | Görevi     | Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler | Görev Süresi / Kalan Görev Süresi | Sermaye Payı |        |
|-----------------------|------------|------------------------------------------|-----------------------------------|--------------|--------|
|                       |            |                                          |                                   | (TL)         | (%)    |
| Avni Çelik            | YK Başkanı | YK Başkanı                               | 1 Yıl/6 Ay                        | 158.689.000  | 79,34% |
| Ahmet Çelik           | YK Üyesi   | Genel Müdür                              | 1 Yıl/6 Ay                        | 11.103.000   | 5,55%  |
| Dursun Yaşar Çamuralı | YK Üyesi   | Genel Müdür Yrd.                         | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |
| Mehmet Yavaş          | YK Üyesi   | Genel Müdür Yrd.                         | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |
| Fatih Kıvanç          | YK Üyesi   | -                                        | 1 Yıl/6 Ay                        | -            | -      |

### 15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi

#### Sinpaş GYO

| Adı Soyadı       | Görevi           | Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı |     |
|------------------|------------------|------------------------------------------|--------------|-----|
|                  |                  |                                          | (TL)         | (%) |
| Seba Gacamer     | Genel Müdür      | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Berna Akpınar    | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| İnal Dinçer      | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Barış Ekinci     | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Özkan Öztürk     | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Fatih Yılmazoğlu | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |

#### Sinpaş Yapı

| Adı Soyadı        | Görevi           | Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler | Sermaye Payı |     |
|-------------------|------------------|------------------------------------------|--------------|-----|
|                   |                  |                                          | (TL)         | (%) |
| Ahmet Çelik       | Genel Müdür      | Genel Müdür, Yön. Kur. Üyesi             | -            | -   |
| Hakan İyigeli     | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Bahadır Güllüoğlu | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |
| Ayla Nihal Genç   | Genel Müdür Yrd. | Genel Müdür Yrd.                         | -            | -   |

### 15.2.3. Bölünmeye taraf şirketler son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuları hakkında bilgi

Yoktur.

### 15.2.4. Bölünmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile bölünmeye taraf şirketlerin son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle olan akrabalık ilişkileri hakkında bilgi

Fatih Kıvanç Avni Çelik'in damadı, Ahmet Çelik ve Mehmet Çelik ise Avni Çelik'in kuzenidir. Ahmet Çelik ve Mehmet Çelik kardeşlerdir.

### 15.3. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi

| Adı Soyadı  | Yönetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket | Sermaye Payı (TL) | Yönetim Kurulundaki Üyeliğinin veya Ortaklığının Halen Devam Edip Etmediği |
|-------------|----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Ahmet Çelik | Arı Finansal Kiralama A.Ş.                               | 32.081.000        | Ediyor                                                                     |
| Ahmet Çelik | Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.     | -                 | Ediyor                                                                     |
| Ahmet Çelik | Reks Yatırım A.Ş.                                        | 125.000           | Ediyor                                                                     |
| Ahmet Çelik | İnterser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.   | -                 | Ediyor                                                                     |
| Ahmet Çelik | Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş.             | 12.025            | Ediyor                                                                     |

|                       |                                                             |             |               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Ahmet Çelik           | Prodek Mekan Tasarımı Proje Dek. Ür. Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -           | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                            | 1.050.000   | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | 4.481.712   | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | 9.934.695   | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Sinpaş Holding A.Ş.                                         | 100.000     | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                               | 11.103.000  | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.                      | 20.000      | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.                    | -           | Ediyor        |
| Ahmet Çelik           | Sinpaş Kent Yatırımları ve Ticaret A.Ş.                     | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Tic. A.Ş.        | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Deks Yatırım A.Ş.                                           | 275.000     | Ediyor        |
| Avni Çelik            | İnterşer Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.      | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.     | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş.                | 530.050     | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Prodek Mekan Tasarımı Proje Dek. Ür. Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                            | 8.400.000   | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | 28.051.259  | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | 79.050.524  | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Sinpaş Holding A.Ş.                                         | 890.000     | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                               | 158.689.000 | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Tic. A.Ş.         | -           | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Yapımek Yapı Mekanik ve End. Tic. A.Ş.                      | 59.500      | Ediyor        |
| Avni Çelik            | Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.                    | -           | Ediyor        |
| Dursun Yaşar Çamurlı  | Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                               | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Arı Finansal Kiralama A.Ş.                                  | 193.669     | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.                     | 288.500     | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Boğaziçi Vakfı                                              | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş.                | 2.481.750   | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.               | 700.000     | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Seranit Granit Seramik San. A.Ş.                            | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Sinpaş Rezidans ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.                  | 150.000     | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                               | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Prodek Mekan Tasarımı Proje Dek. Ür. Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -           | Ediyor        |
| Fatih Kıvanç          | Deks Yatırım A.Ş.                                           | -           | Ediyor        |
| Hamdi Topcu           | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | -           | Ediyor        |
| Mehmet Çelik          | GYE Elektrik Üretim A.Ş.                                    | -           | Ediyor        |
| Mehmet Çelik          | Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.                        | -           | Şirket Müdürü |
| Mehmet Çelik          | Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş.                | 12.025      | Ediyor        |
| Mehmet Çelik          | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | -           | Ediyor        |
| Mehmet Çelik          | Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.                      | -           | Şirket Müdürü |
| Mehmet Yavaş          | Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                               | -           | Ediyor        |
| Osman Akyüz           | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | -           | Ediyor        |
| Osman Akyüz           | Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş.                    | -           | Ediyor        |
| Prof. Dr. Nazım Ekren | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                   | -           | Ediyor        |

15.4. Son 5 yılda, bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçaklığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlüğün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyumsuzluk ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi

Yoktur.

*(Handwritten signature)*



- 15.5. Son 5 yılda bölünmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi

Yoktur.

- 15.6. Son 5 yılda bölünmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi

Yoktur.

- 15.7. Son 5 yılda bölünmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim kurulu üyeliğine veya şirketteki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi

Yoktur.

- 15.8. Son yıllık hesap dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi

Yoktur.

- 15.9. Kurul düzenlemeleri uyarınca bölünmeye taraf şirketlerin yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin veya konuya ilişkin görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü

15.9.1. Sinpaş GYO

Tunç Emre Karabulut – 0212 310 27 27 – Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı

15.9.2. Sinpaş Yapı

Yoktur.

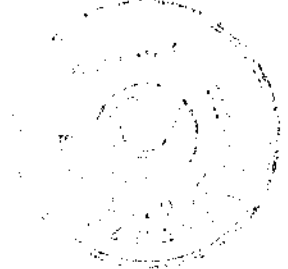
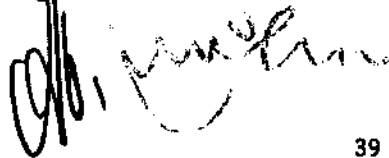
- 15.10. Bölünme işlemine taraf şirketlerin komitelerinde yer alan üyelerin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımı

15.10.1. Sinpaş GYO

**Denetimden Sorumlu Komite**

Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Hamdi Topçu ve Sn. Nazım Ekren'dir. Sn. Hamdi Topçu Denetim Komitesi Başkanı'dır. Komitenin görevleri aşağıdaki gibidir:

- 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.
- Kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.
- 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.
- 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.
- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur. Komitenin görevleri aşağıdaki gibidir:

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

#### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Riskin erken saptanmasının görevleri kurumsal yönetim komitesi tarafından yerine getirilir. Bu çerçevede;

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve

raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.

- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.
- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

#### 15.10.2. Sinpaş Yapı

Yoktur.

15.11. Bölünmeye taraf şirketlerin işleme esas finansal tablo dönemi itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu bilgilerde görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama

#### 15.11.1. Sinpaş GYO

Personel sayısı: 184

Belli başlı faaliyet alanları: Sinpaş GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Coğrafi bölge itibariyle Sinpaş GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller ağırlıklı olarak İstanbul'da yer almakla birlikte Ankara, Bursa ve Marmaris'te de yatırımları bulunmaktadır.

#### 15.11.2. Sinpaş Yapı

Personel sayısı: 1.415

Belli başlı faaliyet alanları: Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir.

Coğrafi bölge itibariyle Sinpaş Yapı'nın faaliyetleri İstanbul ve Ankara'da yoğunlaşmış durumdadır.

### 16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; bölünmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler karşılığında aldıkları ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve bu kişilere sağlanan benzeri menfaatler

#### 16.1.1. Sinpaş GYO

|                                        | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Ocak-<br>30 Haziran<br>2016 | 1 Nisan-<br>30 Haziran<br>2016 |
|----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar | 1.874.185                     | 901.582                        | 2.455.601                     | 1.375.560                      |
| <b>Toplam</b>                          | <b>1.874.185</b>              | <b>901.582</b>                 | <b>2.455.601</b>              | <b>1.375.560</b>               |

#### 16.1.2. Sinpaş Yapı

|                                                          | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar | 2.373.798                   | 3.135.038                   |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>2.373.798</b>            | <b>3.135.038</b>            |

- 16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için şirket veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar

16.2.1. Sinpaş GYO

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele sağlanabilecek faydalar için ayrılmış olan karşılıklar toplamı 632.151 TL'dir.

16.2.2. Sinpaş Yapı

Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele sağlanabilecek faydalar için ayrılmış olan karşılıklar toplamı 984.900 TL'dir.

17. ANA ORTAKLAR

- 17.1. Bölünmeye taraf şirketlerin son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı

17.1.1. Sinpaş GYO

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı | Sermaye Payı / Oy Hakkı |        |             |        |
|-----------------------------------|-------------------------|--------|-------------|--------|
|                                   | 17.05.2017              |        | 28.11.2017  |        |
| Avni Çelik                        | 79.050.524              | 13,2%  | 79.050.524  | 13,2%  |
| Sinpaş Yapı                       | 231.402.178             | 38,6%  | 231.402.178 | 38,6%  |
| Ahmet Çelik                       | 9.934.695               | 1,7%   | 9.934.695   | 1,7%   |
| Ömer Faruk Çelik                  | 38.490.487              | 6,4%   | 38.490.487  | 6,4%   |
| Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş.        | 21.854.926              | 3,6%   | 21.854.926  | 3,6%   |
| Sinpaş GYO                        | 3.960.000               | 0,7%   | 3.960.000   | 0,7%   |
| Diğer                             | 215.307.190             | 35,9%  | 215.307.190 | 35,9%  |
| Toplam                            | 600.000.000             | 100,0% | 600.000.000 | 100,0% |

Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı | Sermaye Payı / Oy Hakkı |        |             |        |
|-----------------------------------|-------------------------|--------|-------------|--------|
|                                   | 17.05.2017              |        | 28.11.2017  |        |
| Avni Çelik                        | 207.322.903             | 34,6%  | 272.701.046 | 45,5%  |
| Ahmet Çelik                       | 23.803.836              | 4,0%   | 23.483.849  | 3,9%   |
| Ömer Faruk Çelik                  | 38.490.487              | 6,4%   | 38.490.487  | 6,4%   |
| Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş.        | 21.854.926              | 3,6%   | 21.854.926  | 3,6%   |
| Sinpaş GYO                        | 3.960.000               | 0,7%   | 3.960.000   | 0,7%   |
| Ayşe Sibel Çelik                  | 48.284.047              | 8,0%   | 798.086     | 0,1%   |
| Berrin Çelik Ercivelek            | 23.305.104              | 3,9%   | 801.747     | 0,1%   |
| Şenay Çelik                       | 11.113.550              | 1,9%   | 10.857.140  | 1,8%   |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.        | 6.557.956               | 1,1%   | 11.745.529  | 2,0%   |
| Diğer                             | 215.307.190             | 35,9%  | 215.307.190 | 35,9%  |
| Toplam                            | 600.000.000             | 100,0% | 600.000.000 | 100,0% |

17.1.2. Sinpaş Yapı

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı | Sermaye Payı / Oy Hakkı |       |             |       |
|-----------------------------------|-------------------------|-------|-------------|-------|
|                                   | 15.05.2017              |       | 28.11.2017  |       |
| Avni Çelik                        | 102.689.000             | 51,3% | 158.689.000 | 79,3% |
| Ayşe Sibel Çelik                  | 38.654.000              | 19,3% | 654.000     | 0,3%  |
| Berrin Çelik Ercivelek            | 18.657.000              | 9,3%  | 657.000     | 0,3%  |
| Sinpaş Yapı                       | 14.750.000              | 7,3%  | 10.375.000  | 5,2%  |
| Ahmet Çelik                       | 11.103.000              | 5,5%  | 11.103.000  | 5,6%  |

|                            |                    |               |                    |               |
|----------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Şenay Çelik                | 8.897.000          | 4,7%          | 8.897.000          | 4,4%          |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 5.250.000          | 2,6%          | 9.625.000          | 4,8%          |
| <b>Toplam</b>              | <b>200.000.000</b> | <b>100,0%</b> | <b>200.000.000</b> | <b>100,0%</b> |

#### Dolaylı Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi

| Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı | Sermaye Payı / Oy Hakkı |               |                    |               |
|-----------------------------------|-------------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                   | 15.05.2017              |               | 28.11.2017         |               |
| Avni Çelik                        | 102.689.000             | 51,3%         | 158.689.000        | 79,3%         |
| Ayşe Sibel Çelik                  | 38.654.000              | 19,3%         | 654.000            | 0,3%          |
| Berrin Çelik Ercivelek            | 18.657.000              | 9,3%          | 657.000            | 0,3%          |
| Sinpaş Yapı                       | 14.750.000              | 7,3%          | 10.375.000         | 5,2%          |
| Ahmet Çelik                       | 11.103.000              | 5,5%          | 11.103.000         | 5,6%          |
| Şenay Çelik                       | 8.897.000               | 4,7%          | 8.897.000          | 4,4%          |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.        | 102.689.000             | 51,3%         | 9.625.000          | 4,8%          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>200.000.000</b>      | <b>100,0%</b> | <b>200.000.000</b> | <b>100,0%</b> |

17.2. Bölünmeye taraf şirketlerin sermayelerindeki veya toplam oy hakları içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbirleriyle akrabalık ilişkileri

Avni Çelik, Ahmet Çelik ve Ömer Faruk Çelik kuzendir. Ayşe Sibel Çelik Avni Çelik'in eşi, Berrin Çelik Ercivelek Avni Çelik'in kızıdır. Şenay Çelik Ahmet Çelik'in eşiştir.

17.3. Bölünmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi

##### 17.3.1. Sinpaş GYO

| Grubu         | Nama/<br>Hamiline<br>Olduğu | İmtiyazların<br>Türü                                              | Kimin Sahip<br>Olduğu                        | Bir Payın<br>Nominal<br>Değeri (TL) | Toplam<br>(TL)     | Sermayeye<br>Oranı<br>(%) |
|---------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|---------------------------|
| A             | Nama                        | 6 yönetim kurulu<br>üyesinden 4'ünü<br>aday gösterme<br>imtiyazı  | Avni Çelik                                   | 1                                   | 10.950.943         | 1,83%                     |
| A             | Nama                        | 6 yönetim kurulu<br>üyesinden 4'ünü<br>aday gösterme<br>imtiyazı  | Sinpaş Yapı<br>Endüstrisi ve<br>Ticaret A.Ş. | 1                                   | 19.711.697         | 3,29%                     |
| B             | Nama                        | 6 yönetim kurulu<br>üyesinden 2'sini<br>aday gösterme<br>imtiyazı | Avni Çelik                                   | 1                                   | 61.505.716         | 10,25%                    |
| B             | Nama                        | 6 yönetim kurulu<br>üyesinden 2'sini<br>aday gösterme<br>imtiyazı | Sinpaş Yapı<br>Endüstrisi ve<br>Ticaret A.Ş. | 1                                   | 163.826.102        | 27,30%                    |
| B             | Nama                        | 6 yönetim kurulu<br>üyesinden 2'sini<br>aday gösterme<br>imtiyazı | Ömer Faruk<br>Çelik                          | 1                                   | 27.884.639         | 4,65%                     |
| C             | Hamiline                    | Yoktur                                                            | Diğer                                        | 1                                   | 316.120.903        | 52,69%                    |
| <b>TOPLAM</b> |                             |                                                                   |                                              |                                     | <b>600.000.000</b> | <b>100,00%</b>            |

##### 17.3.2. Sinpaş Yapı

| Grubu | Nama/<br>Hamiline<br>Olduğu | İmtiyazların Türü | Kimin Sahip<br>Olduğu | Bir<br>Payın<br>Nominal<br>Değeri<br>(TL) | Toplam<br>(TL) | Sermayeye<br>Oranı<br>(%) |
|-------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|---------------------------|
|-------|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|---------------------------|

|               |          |        |                 |   |                    |                |
|---------------|----------|--------|-----------------|---|--------------------|----------------|
| -             | Hamiline | Yoktur | Tüm Hissedarlar | 1 | 200.000.000        | 100,00%        |
| <b>TOPLAM</b> |          |        |                 |   | <b>200.000.000</b> | <b>100,00%</b> |

## 18. İLİŞKİLİ TARAFALAR VE İLİŞKİLİ TARAFALARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İşleme esas finansal tablo dönemi ve son durum itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin ilişkili taraflarla yapılan işlemleri hakkında TMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama

### 18.1.1. Sinpaş GYO

| 30 Haziran 2017                                       |                    |                |                |                |                   |                   |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                                       | Alacaklar          |                | Borçlar        |                | Alacaklar         |                   | Borçlar           |                   |
|                                                       | Kısa vadeli        |                | Kısa vadeli    |                | Uzun vadeli       |                   | Uzun vadeli       |                   |
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Ticari             | Ticari olmayan | Ticari         | Ticari olmayan | Finansal kiralama | Ticari            | Ticari olmayan    | Finansal kiralama |
| An Finansal Kiralama A.Ş. (*)                         | 99.609.921         | -              | 1.918          | -              | 7.340.412         | 56.075.612        | -                 | 5.495.765         |
| Değirmen Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.                 | -                  | -              | 104.256        | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Sinpaş Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.            | 51.442             | -              | 34.638         | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Protek Mekan Yatacılık Pij. Dek. San. Tic. A.Ş.       | 2.268.109          | -              | -              | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Halk Sermayesi Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.           | -                  | -              | 34.352         | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| MÖRK Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.         | 475.781            | -              | -              | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.                  | -                  | -              | 226.740        | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Otomasyon Gayrimenkul Yatırım İşletim ve Ticaret A.Ş. | -                  | -              | -              | -              | -                 | -                 | 25.103.354        | -                 |
| Çatı Döşeyici İdari Personel Borçları                 | -                  | -              | -              | 60.217         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Sermat Grup Sermat Sanayi                             | -                  | -              | 21.393         | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Mikrosan's Mikroelektronik                            | -                  | -              | 64.260         | -              | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>102.405.253</b> | <b>-</b>       | <b>527.359</b> | <b>60.217</b>  | <b>7.340.412</b>  | <b>56.075.612</b> | <b>25.103.354</b> | <b>5.495.765</b>  |

(\*) Grup, senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği An Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

| 31 Aralık 2016                                        |             |                |             |                |                   |             |                |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|
|                                                       | Alacaklar   |                | Borçlar     |                |                   | Alacaklar   |                | Borçlar           |
|                                                       | Kısa vadeli |                | Kısa vadeli |                |                   | Uzun vadeli |                | Uzun Vadeli       |
| İlişkili taraflarla olan işlemler                     | Ticari      | Ticari olmayan | Ticari      | Ticari olmayan | Finansal kiralama | Ticari      | Ticari olmayan | Finansal kiralama |
| An Finansal Kiralama A.Ş. (*)                         | 104.635.173 | -              | 95.294      | -              | 8.877.381         | 63.415.398  | -              | 1.281.170         |
| Değirmen Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.                 | 1.000.000   | -              | 104.256     | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Sinpaş Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.            | 79.613      | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Protek Mekan Yatacılık Pij. Dek. San. Tic. A.Ş.       | 3.589.696   | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Halk Sermayesi Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.           | 1.130.343   | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Malk Gıda ve İçecek Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.      | 489.741     | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.                  | -           | -              | 829.174     | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Sinpaş Holding A.Ş.                                   | -           | -              | 89.896      | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Otomasyon Gayrimenkul Yatırım İşletme ve Ticaret A.Ş. | -           | -              | -           | -              | -                 | -           | 24.548.255     | -                 |
| S.S. Yenifoça Asmolenve Konut                         | 203.205     | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Çatı Döşeyici İdari Personel Borçları                 | -           | -              | -           | 70.000         | -                 | -           | -              | -                 |
| S.S. Bursa Modern Konut Yapı Kooperatifi              | 11.275      | -              | -           | -              | -                 | -           | -              | -                 |
| Toplam                                                | 111.038.848 | -              | 1.118.820   | 70.000         | 8.877.381         | 63.415.398  | 24.548.255     | 1.281.170         |

(\*) Grup senetli satışlarını 2 Haziran 2014 tarihinde yapılan protokol gereği An Leasing üzerinden gerçekleştirmektedir.

*[Handwritten signature]*



| 1 Ocak - 30 Haziran 2017                        |                    |                         |                    |                    |                         |                  |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler               | Satış gelirleri    | Satış fiyat indirimleri | Hakediş ve alımlar | Satış ve pazarlama | Genel yönetim giderleri | Faiz giderleri   | Diğer gelirler   | Diğer giderler   |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                      | 159.913.225        | 778.414                 | 2.110              | -                  | -                       | 3.190.199        | 530.158          | 723.736          |
| Dokuz Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.                 | -                  | -                       | -                  | 2.292              | 457.237                 | -                | 9.385            | 110.018          |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu             | -                  | -                       | -                  | 54.525             | -                       | -                | -                | -                |
| Mikron S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş. | -                  | -                       | -                  | 30.813             | -                       | -                | 5.085            | -                |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.  | 965.503            | -                       | 1.231.180          | 625                | 417                     | -                | 5.292            | -                |
| Prodek Mekan Tasarımı Pij. Dk. San. Tic. A.Ş.   | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -                | -                | -                |
| Saf Geyirimekçül Yatırım Ortaklığı A.Ş.         | 49.513.627         | -                       | -                  | 233                | -                       | -                | -                | -                |
| Serani Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.          | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -                | 4.000            | -                |
| Servet G.Y.D. A.Ş.                              | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -                | -                | -                |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.       | 139.857            | -                       | 51.944             | 410.596            | 2.997                   | -                | 62.867           | 17.493           |
| Sinpaş Holding A.Ş.                             | -                  | -                       | 139.181            | 70.034             | 116.336                 | -                | 2.419            | -                |
| Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                   | -                  | -                       | 1.703.099          | 501.580            | 617.956                 | -                | 593.216          | 361.835          |
| Uçaklı Catering Hizmetleri A.Ş.                 | -                  | -                       | -                  | 13.163             | -                       | -                | -                | -                |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>210.532.213</b> | <b>778.414</b>          | <b>3.127.514</b>   | <b>1.083.651</b>   | <b>1.194.943</b>        | <b>3.190.199</b> | <b>1.212.422</b> | <b>1.213.882</b> |

| 1 Nisan - 30 Haziran 2017                       |                    |                         |                    |                    |                         |                |                |                |
|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler               | Satış gelirleri    | Satış fiyat indirimleri | Hakediş ve alımlar | Satış ve pazarlama | Genel yönetim giderleri | Faiz giderleri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                      | 104.418.169        | 285.530                 | 1.783              | -                  | -                       | 853.037        | 526.187        | 443.436        |
| Dokuz Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.                 | -                  | -                       | -                  | -                  | 223.323                 | -              | 4.597          | 59.633         |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu             | -                  | -                       | -                  | 54.525             | -                       | -              | -              | -              |
| Mikron S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş. | -                  | -                       | -                  | 15.169             | -                       | -              | 2.542          | -              |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.  | 451.340            | -                       | 822.263            | 625                | 417                     | -              | 5.292          | -              |
| Prodek Mekan Tasarımı Pij. Dk. San. Tic. A.Ş.   | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Saf Geyirimekçül Yatırım Ortaklığı A.Ş.         | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Serani Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.          | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Servet G.Y.D. A.Ş.                              | -                  | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.       | 74.925             | -                       | -                  | 223.498            | 2.997                   | -              | 41.075         | 17.442         |
| Sinpaş Holding A.Ş.                             | -                  | -                       | 59.932             | 30.886             | 48.182                  | -              | 1.456          | -              |
| Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                   | -                  | -                       | 711.751            | 227.105            | 255.108                 | -              | 357.829        | 275.216        |
| Uçaklı Catering Hizmetleri A.Ş.                 | -                  | -                       | -                  | 5.670              | -                       | -              | -              | -              |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>104.944.434</b> | <b>285.530</b>          | <b>1.595.729</b>   | <b>557.478</b>     | <b>530.827</b>          | <b>853.037</b> | <b>934.978</b> | <b>795.747</b> |

| 1 Ocak - 30 Haziran 2016                        |                   |                         |                    |                    |                         |                |                |                |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler               | Satış gelirleri   | Satış fiyat indirimleri | Hakediş ve alımlar | Satış ve pazarlama | Genel yönetim giderleri | Faiz giderleri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Prodek Mekan Tasarımı Pij. Dk. San. Tic. A.Ş.   | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | 10.406         | -              |
| Dokuz Mekan Tas. Dek. Tic. A.Ş.                 | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | 5.085          | -              |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.  | 195.863           | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Servet G.Y.D. A.Ş.                              | 33.798.892        | 159.750                 | -                  | -                  | -                       | -              | 339.961        | 38.512         |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                      | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu             | 26.500            | -                       | -                  | 7.958              | 85.534                  | -              | 5.845          | -              |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.       | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                      | -                 | -                       | 9.326              | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Dokuz Mekan Tas. Dek. ve Tic. A.Ş.              | -                 | -                       | -                  | 177.187            | 363.634                 | -              | -              | -              |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu             | -                 | -                       | -                  | 31.946             | -                       | -              | -              | -              |
| Kemal Hizmetler Yapı Ve İnş. San. ve Tic. A.Ş.  | -                 | -                       | 315                | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Mikron S Mikronize Mineral Endüstrisi Tic. A.Ş. | -                 | -                       | 1.637              | 33.978             | 2.558                   | -              | -              | -              |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş.  | -                 | -                       | -                  | 13.609             | 8.729                   | -              | -              | -              |
| Prodek Mekan Tasarımı Pij. Dk. San. Tic. A.Ş.   | -                 | -                       | -                  | 18.753             | -                       | -              | -              | -              |
| Serani Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.          | -                 | -                       | 2.143.780          | 979.775            | 836.864                 | -              | -              | -              |
| Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                   | -                 | -                       | -                  | 265.475            | -                       | -              | -              | -              |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.       | -                 | -                       | -                  | 11.376             | -                       | -              | -              | -              |
| Uçaklı Catering Hizmetleri A.Ş.                 | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>35.981.355</b> | <b>159.750</b>          | <b>2.190.727</b>   | <b>1.528.449</b>   | <b>1.296.819</b>        | <b>-</b>       | <b>368.538</b> | <b>38.512</b>  |

| 1 Nisan - 30 Haziran 2016                      |                   |                         |                    |                    |                         |                |                |                |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| İlişkili taraflarla olan işlemler              | Satış gelirleri   | Satış fiyat indirimleri | Hakediş ve alımlar | Satış ve pazarlama | Genel yönetim giderleri | Faiz giderleri | Diğer gelirler | Diğer giderler |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş. | 195.863           | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | 1.693          | -              |
| Servet G.Y.D. A.Ş.                             | 19.555.118        | 63.299                  | -                  | -                  | -                       | -              | 8.982          | -              |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                     | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu            | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | 1.695          | -              |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.      | 13.000            | -                       | -                  | -                  | 83.334                  | -              | -              | -              |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş.                     | -                 | -                       | -                  | 113.929            | 136.361                 | -              | -              | -              |
| Halit Serhan Erçiverek Hukuk Bürosu            | -                 | -                       | -                  | 16.836             | -                       | -              | -              | -              |
| Kemal Hizmetler Yapı Ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. | -                 | -                       | 1.967              | 24.386             | 1.306                   | -              | -              | -              |
| Milk Geyirimekçül Yatırım Ve İşletme Tic. A.Ş. | -                 | -                       | 33.609             | -                  | 8.729                   | -              | -              | -              |
| Prodek Mekan Tasarımı Pij. Dk. San. Tic. A.Ş.  | -                 | -                       | 921.684            | 786.966            | 433.107                 | -              | -              | -              |
| Serani Granit Seramik Sanayi Tic. A.Ş.         | -                 | -                       | -                  | 265.475            | -                       | -              | -              | -              |
| Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.                  | -                 | -                       | -                  | 3.120              | -                       | -              | -              | -              |
| Simsa Rezidans ve Yönetim Sistemleri A.Ş.      | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| Uçaklı Catering Hizmetleri A.Ş.                | -                 | -                       | -                  | -                  | -                       | -              | -              | -              |
| <b>Toplam</b>                                  | <b>19.763.981</b> | <b>63.299</b>           | <b>927.628</b>     | <b>1.132.212</b>   | <b>666.827</b>          | <b>-</b>       | <b>12.373</b>  | <b>-</b>       |

#### Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile olan işlemler:

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, SPKn'nun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı istenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir.

*[Handwritten signature]*



18.1.2. Sinpaş Yapı

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

|                                                                                    | 30 Haziran 2017    | 31 Aralık 2016     |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. ("Arı Finansal")                                        | 113.448.509        | 125.584.009        |
| Avni Çelik                                                                         | 4.626.554          | 4.323.506          |
| Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon<br>Endüstri Ticaret Anonim Şirketi ("Yapımek")   | 706.140            | 315.820            |
| Halit Serhan Ercivelek                                                             | 377.036            | -                  |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret<br>Anonim Şirketi ("Mülk Gayrimenkul") | 250.627            | 289.166            |
| En Ucuz Pazarlama Turizm<br>Reklam ve Telekom A.Ş. ("En Ucuz")                     | 69.822             | -                  |
| Sinpaş GYO A.Ş.                                                                    | 20.415             | -                  |
| Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                          | -                  | 383.568            |
| Müşavirlik Limited Şirketi ("Optimum")                                             | -                  | 113.917            |
| Ottoman Gayrimenkul Yatırım ve İşletme<br>Ticaret A.Ş. ("Ottoman")                 | -                  | 61.297             |
| Batı Ege                                                                           | -                  | 22.981.712         |
| Diğer                                                                              | 10.924             | 128.480            |
|                                                                                    | <b>119.510.027</b> | <b>154.181.475</b> |

**İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar**

|             | 30 Haziran 2017 | 31 Aralık 2016   |
|-------------|-----------------|------------------|
| Avni Çelik  | 51.155          | 39.507           |
| Ahmet Çelik | 5.293           | 4.197.957        |
| Promotors   | -               | 323.597          |
| Diğer       | -               | 56.449           |
|             | <b>56.448</b>   | <b>4.617.510</b> |

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

|                                               | 30 Haziran 2017   | 31 Aralık 2016   |
|-----------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Anadolu Sinerji                               | 18.122.272        | -                |
| Servet GYO                                    | 9.041.020         | 1.773.381        |
| Yapımek                                       | 370.545           | 370.545          |
| Mülk Gayrimenkul                              | 103.317           | 81.324           |
| Sinpaş Holding                                | 55.987            | 70.985           |
| MKS Marmara Entegre Kimya Sanayi A.Ş. ("MKS") | 24.001            | 31.697           |
| Diğer                                         | 46.577            | 7.105            |
|                                               | <b>27.763.719</b> | <b>2.335.037</b> |

*(Handwritten signatures and a circular stamp)*

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

|                        | 30 Haziran 2017   | 31 Aralık 2016   |
|------------------------|-------------------|------------------|
| Avni Çelik             | 17.054.099        | -                |
| Halit Serhan Ercivelek | 832.382           | 832.382          |
| Mehmet Çelik           | 238.311           | 238.311          |
| MKS                    | 67.111            | 67.111           |
|                        | <b>18.191.903</b> | <b>1.137.804</b> |

**İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar**

|             |                    |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
| An Finansal | 102.896.772        | 106.035.390        |
|             | <b>102.896.772</b> | <b>106.035.390</b> |

**İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar**

|              |                   |                    |
|--------------|-------------------|--------------------|
| Batı Ege (*) | 74.861.921        | 114.441.835        |
|              | <b>74.861.921</b> | <b>114.441.835</b> |

(\*) Grup'un iştirak oranı ile orantılı olarak Batı Ege'yi kendi operasyonlarını sürdürebilmesi için fonlamaktadır. Batı Ege'nin raporlama tarihi itibarıyla yürütmüş olduğu konut projesi tamamlanıp satışları yapıldığında Grup öncelikle fonladığı tutarı geri alacaktır. Söz konusu finansal içerikli Avro ve ABD Doları cinsinden borç için Grup 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yıllık ortalama sırasıyla %3,96 ve %4,84 faiz işletmektedir (31 Aralık 2016: %3,55 ve %4,78).

|                                                   | 30 Haziran 2017  | 31 Aralık 2016   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili taraflara verilen avanslar</b>        |                  |                  |
| Mülk Gayrimenkul                                  | 3.567.470        | -                |
| An Finansal                                       | 1.690.594        | 815.783          |
| Batı Ege                                          | 1.255.319        | -                |
| Sinpaş GYO                                        | 820.727          | 771.836          |
| Yapıtek                                           | 794.122          | -                |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu Halit Serhan Ercivelek | 392.044          | -                |
| Sinpaş Holding                                    | 284.151          | 132.736          |
| Diğer                                             | 149.039          | 188.886          |
|                                                   | <b>8.953.466</b> | <b>1.909.241</b> |

**İlişkili taraflara verilen uzun vadeli avanslar**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Halit Serhan Ercivelek | 22.984.218        | 22.330.518        |
|                        | <b>22.984.218</b> | <b>22.330.518</b> |

*(Handwritten signatures and a circular stamp)*

**İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları**

|                                         | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Arı Finansal                            | 22.342.363                  | 44.408.013                  |
| Mülk Gayrimenkul                        | 18.956.554                  | 8.241.099                   |
| Batı Ege                                | 6.947.839                   | 3.861.373                   |
| Sinpaş GYO                              | 3.973.522                   | 1.478.584                   |
| En Ucuz                                 | 390.821                     | 276.645                     |
| Sinpaş Holding                          | 375.177                     | 201.122                     |
| Halit Serhan Ercivelek Avukatlık Bürosu | 379.934                     | -                           |
| Boğaziçi Vakfı                          | 314.560                     | -                           |
| Servet GYO                              | 285.567                     | 205.176                     |
| Ottoman                                 | 175.069                     | 202.796                     |
| Simya                                   | 77.798                      | 12.877                      |
| Anadolu Sinerji                         | 51.793                      | 53.669                      |
| Optimum                                 | 5.085                       | -                           |
| Yapımeç                                 | 2.160                       | 210.572                     |
| Color Dış Ticaret A.Ş. ("Color")        | -                           | 2.461                       |
| Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş. ("Deks")  | -                           | 1.221                       |
| Diğer                                   | 5.200                       | 304.832                     |
|                                         | <b>54.283.442</b>           | <b>59.460.440</b>           |

**İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları**

|                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Anadolu Enerji             | 1.878.276                   | 26.583.793                  |
| Mülk Gayrimenkul           | 1.578.239                   | 919.097                     |
| Sinpaş GYO                 | 1.375.718                   | 533.678                     |
| Optimum                    | 895.306                     | 717.965                     |
| Sinpaş Holding             | 698.090                     | 670.817                     |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu | 552.774                     | 332.904                     |
| Simya                      | 159.613                     | 6.917                       |
| Servet GYO                 | 52.112                      | 8.536                       |
| Arı Finansal               | -                           | 1.081.529                   |
| Avni Çelik                 | -                           | 223.726                     |
| Seramik                    | -                           | 19.798                      |
| Batı Ege                   | -                           | 2.400                       |
| Diğer                      | 12.385                      | 4.172                       |
|                            | <b>7.202.513</b>            | <b>31.105.332</b>           |

*[Handwritten signature]*



**Faiz Gelirleri**

|          |   |         |
|----------|---|---------|
| Batı Ege | - | 291.632 |
|          | - | 291.632 |

**Kur farkı gelirleri**

|          |   |        |
|----------|---|--------|
| Batı Ege | - | 96.464 |
|          | - | 96.464 |

|                       | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Diğer gelirler</b> |                             |                             |
| Arı finansal          | 259.060                     | 89.758                      |
| Servet GYO            | 34.022                      | 30.424                      |
| Sinpaş Holding        | 20.975                      | -                           |
| Mülk Gayrimenkul      | 3.600                       | 20.962                      |
| Sinpaş GYO            | -                           | 1.789.035                   |
| Ottoman               | -                           | 24.013                      |
| Diğer                 | 2.830                       | 3.000                       |
|                       | <b>320.487</b>              | <b>1.957.192</b>            |

**Diğer giderler**

|                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2016 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Sinpaş GYO                 | 701.368                     | -                           |
| Erciyelek Avukatlık Bürosu | 415.352                     | 70.670                      |
| Optimum                    | 397.500                     | 9.930                       |
| Sinpaş Holding             | 371.900                     | 51.815                      |
| Anadolu Sinerji            | 210.831                     | -                           |
| Servet GYO                 | 34.022                      | -                           |
| Mülk Gayrimenkul           | 1.528                       | 267.721                     |
| Arı Finansal               | -                           | 126.432                     |
| Ottoman                    | -                           | 39.364                      |
| Simya                      | -                           | 11.813                      |
|                            | <b>2.132.501</b>            | <b>577.745</b>              |

**Temettü gelirleri**

|                  |   |         |
|------------------|---|---------|
| SAF GYO (Not 21) | - | 872.039 |
|                  | - | 872.039 |

**Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile olan işlemler:**

Şirket'in ilişkili taraflarından Arı Finansal, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 57'nci maddesinin 2 numaralı fıkrasına istinaden Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan 16 Mayıs 2014 tarihinde almış olduğu konut finansmanı faaliyet izni ile 29 Mayıs 2014 tarih 8579 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde

*[Handwritten signature]*



yayınlanan ana sözleşme değişikliği ile finansal kiralama sektöründe konut finansmanı faaliyetinde bulunmaya başlamıştır.

Arı Finansal faaliyetlerini 6361 sayılı "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu" ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun "Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketlerinin Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Yönetmelik'i çerçevesinde sürdürmektedir. Arı Finansal, Şirket tarafından satışı üstlenilen konutları tedarikçi finansmanı ile müşterilerine belirlenen kiralama oranı üzerinden finansal kiralama yaparak belirli vadelerde kira bedelleri tahsil etmektedir. Tahsil edilen kira bedelleri üzerinden belirlenen oranlarda kesinti yapılmak suretiyle Şirket'e transfer edilmektedir.

**18.2. İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin bölünmeye taraf şirketlerin net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi**

**18.2.1. Sinpaş GYO**

|                             | 1 Ocak – 30 Haziran 2017 | 1 Ocak – 30 Haziran 2016 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| İlişkili Taraflara Satışlar | 210.532.212              | 35.981.255               |
| Net Satış Hasılatı          | 218.783.745              | 49.551.681               |
| %                           | 96,2%                    | 72,6%                    |

**18.2.2. Sinpaş Yapı**

|                             | 1 Ocak – 30 Haziran 2017 | 1 Ocak – 30 Haziran 2016 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| İlişkili Taraflara Satışlar | 54.283.442               | 59.460.440               |
| Net Satış Hasılatı          | 257.724.293              | 404.262.629              |
| %                           | 21,1%                    | 14,7%                    |

**19. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER**

**19.1. Bölünmeye taraf şirketlerin sermayesi hakkında bilgiler**

Sinpaş GYO : 600.000.000 TL

Sinpaş Yapı : 200.000.000 TL

**19.2. Bölünmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı**

Sinpaş GYO : 1.000.000.000 TL

Sinpaş Yapı : Yoktur.

**19.3. Bölünmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi**

Yoktur.

**19.4. Bölünmeye taraf şirketlerin paylarından, kendileri tarafından bizzat tutulan veya onların adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları bölünmeye taraf şirket paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri**

**19.4.1. Sinpaş GYO**

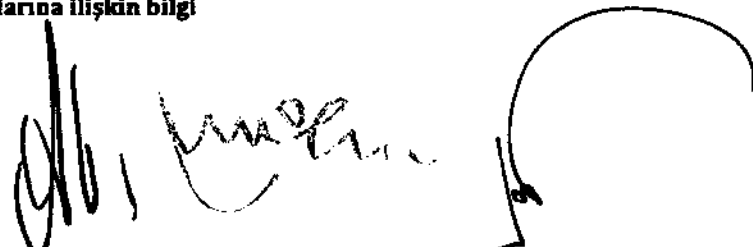
Sinpaş GYO kendi sermayesini temsil eden paylardan 3.960.000 adet, beher 1 TL nominal değerli ve toplam 3.960.000 TL nominal değerli paylara sahip durumdadır.

**19.4.2. Sinpaş Yapı**

Sinpaş Yapı kendi sermayesini temsil eden paylardan 10.375.000 adet, beher 1 TL nominal değerli ve toplam 10.375.000 TL nominal değerli paylara sahip durumdadır.

**19.5. Bölünmeye taraf şirketlerin varant, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi**

Yoktur.



- 19.6. Bölünmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde yaptığı sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi

Yoktur.

- 19.7. Bölünmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar

Yoktur.

- 19.8. Bölünmeye taraf şirketlerin mevcut durum itibarıyla paylarının borsada işlem görmesi durumunda, hangi grup payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Sınpaş GYO : C grubu payları borsada işlem görmektedir.

Sınpaş Yapı : Yoktur.

- 19.9. Bölünme sonucunda ihraç edilecek yeni payların/işleme taraf şirketlerin paylarının borsada işlem görüp görmeyeceği ve işlem görmesinin şartları, borsanın hangi piyasa/pazar/platförmünde işlem göreceği veya bu hususlara ilişkin borsaya bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi

Bölünme sonucunda Sınpaş GYO C grubu yeni paylar ihraç edecek olup, bu paylar da diğer C grubu paylarla birlikte Borsa İstanbul Pay Piyasası'nda işlem görecektir.

- 19.10. Bölünmeye taraf şirketlerin esas sözleşmeleri ve iç yönergelerine ilişkin önemli bilgiler

Sınpaş GYO'nun esas sözleşmesi TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uyumludur. Sınpaş GYO'nun genel kurulunun çalışma esas ve usullerine ilişkin iç yönergesi 29.05.2013 tarihli genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve 07.06.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek 13.06.2013 tarihli TTSG'de yayınlanmıştır.

Sınpaş Yapı'nın esas sözleşmesi TTK'ya uyumludur. Sınpaş Yapı'nın genel kurulunun çalışma esas ve usullerine ilişkin iç yönergesi 25.06.2015 tarihli genel kurul toplantısında kabul edilmiş ve 25.06.2015 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek 02.07.2015 tarihli TTSG'de yayınlanmıştır.

- 19.11. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle bölünmeye taraf şirketlerin amaç ve faaliyetleri

19.11.1. Sınpaş GYO

Sınpaş GYO'nun esas sözleşmesinin 5. maddesine göre faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

19.11.2. Sınpaş Yapı

Sınpaş Yapı'nın esas sözleşmesinin 3. maddesine göre faaliyet konusu inşaat, turizm, pazarlama, maden ve saha işletimi ve eğitimidir.

- 19.12. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim kurullarına ve komitelerine ilişkin önemli hükümlerin özetleri

19.12.1. Sınpaş GYO

Sınpaş GYO'nun yönetim kurulu 6 üyeden oluşur. Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin, 2 adedi ise Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkta ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu en az (4) kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Yönetim Kurulu Türk ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komiteleri ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komitelerin dışında, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

#### 19.12.2. Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı'nın Yönetim Kurulu üç kişiden oluşur. Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde imtiyaz bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır.

#### 19.13. Bölünmeye taraf şirketlerde her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

##### 19.13.1. Sinpaş GYO

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin, 2 adedi ise Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkta ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

##### 19.13.2. Sinpaş Yapı

İmtiyazlı pay yoktur.

#### 19.14. Birleşme/Bölünmeye taraf şirketlerde pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

##### 19.14.1. Sinpaş GYO

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz.

##### 19.14.2. Sinpaş Yapı

Yoktur.

#### 19.15. Bölünmeye taraf şirketlerde olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

##### 19.15.1. Sinpaş GYO

Sinpaş GYO genel kurulu, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa, olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde toplanır. Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri bu toplantılara elektronik ortamda da katılabilir. Olağan ve olağanüstü tüm genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki nisaplar Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Ancak Sermaye Piyasası Kanunu'nun Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerinde yer alan toplantı nisaplarında değişiklik yapan hükümleri saklıdır. Genel kurul toplantılarında, pay sahipleri, paylarından doğan hakları kullanmak için genel kurula kendisi katılabileceği gibi, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan tayin edecekleri temsilci veya vekiller aracılığı ile temsil ettirebilirler. Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında, hazır bulunan pay sahipleri veya vekilleri oy haklarını genel kurulda, TTK'nın 434. maddesi uyarınca paylarının toplam itibarıyla orantılı olarak kullanır.

##### 19.15.2. Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı genel kurulu olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Genel kurullar, ana sözleşme ve kanunda daha ağır nisaplar öngörülen durumlar hariç sermayenin en az dörtte birini karşılayan payların sahiplerinin veya temsilcilerinin varlığıyla toplanır. Bu nisabın toplantı süresinde korunması şarttır. İlk toplantıda anılan nisaba duyulmadığı takdirde ikinci toplantının yapılması için nisap aranmaz. Pay sahipleri bu toplantılara elektronik ortamda da katılabilir.

Kararlar toplantıda hazır bulunan oyların çoğunluğu ile verilir. Kanunda veya ana sözleşmede aksine bir hüküm yok ise esas sözleşmeyi değiştiren kararlar, şirket sermayesinin en az yarısının temsil edildiği genel kurulda, toplantıda mevcut bulunan oyların çoğunluğu ile alınır. İlk toplantıda öngörülen nisap elde edilemediği takdirde TTK'nın 421/1 maddesinin ilgili hükmü uygulanır.

Bilanço zararlarının kapatılması için yükümlülük ve ikincil yükümlülük koyan kararlar ile şirket merkezinin yurtdışına taşınmasına ilişkin kararlar oybirliği ile, Şirketin işletme konusunun tamamen değiştirilmesi, imtiyazlı pay oluşturulması, nama yazılı payların devrinin sınırlanması sermayenin en az yüzde yetmişinin olumlu oyu ile, yeterli nisap sağlanmadığından dolayı yapılacak ikinci toplantılarda da aynı nisap aranır.

**19.16. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi**

Yoktur.

**19.17. Bölünmeye taraf şirketlerde payların devrine ilişkin esaslar**

**19.17.1. Sinpaş GYO**

A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. Hisse senetleri TTK, Sermaye Piyasası Kanunu'nun ve sermaye piyasası mevzuatının hisse devri hükümlerine tabidir. TTK'nın 489. maddesine göre hamiline yazılı pay senetlerinin devri, şirket ve üçüncü kişiler hakkında, ancak zilyetliğin geçirilmesiyle hüküm ifade eder. TTK'nın 490. maddesine göre ise Kanunda veya esas sözleşmede aksi öngörülmedikçe, nama yazılı paylar, herhangi bir sınırlandırmaya bağlı olmaksızın devredilebilirler ve hukuki işlemle devir, ciro edilmiş nama yazılı pay senedinin zilyetliğinin devralana geçirilmesiyle yapılabilir. Diğer yandan Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi uyarınca sermaye piyasası araçlarının senede bağlanmaksızın elektronik ortamda kayden ihracı esastır ve payların devrinin, TTK'nın ilgili hükümleri çerçevesinde ortaklıklar tarafından pay defterine kaydında, ilgililerin başvurusuna gerek kalmaksızın MKK nezdinde izlenen kayıtlar esas alınır.

**19.17.2. Sinpaş Yapı**

Hisse Senetleri nama yazılıdır. Hisse senetleri Türk Ticaret Kanunun hisse devri hükümlerine tabidir.

**19.18. Bölünmeye taraf şirketlerde sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi**

Yoktur.

**20. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ**

Her iki şirketin de gayrimenkul geliştirme projelerinde arsa sahipleri ile kat karşılığı arsa satışı veya gelir paylaşımı sözleşmeleri, taşeronlar ile inşaat işleri yapım sözleşmeleri, alıcılar ile gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kiracılar ile kiralama sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelerden önemli görülenler aşağıda açıklanmaktadır.

**20.1.1. Sinpaş GYO**

**Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi**

Sinpaş GYO 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye ("Seranit") %35'i ise ilişkili taraf olmayan diğer arsa sahiplerine ait olan İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre Sinpaş GYO arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Şirket inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaatı başlayacak ve takip eden 30 ay içerisinde de sözleşme konusu yapıları teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 180 günden fazla sürerse, Sinpaş GYO gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

Son durum itibarıyla diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir. Ön satış bilgisine göre 30.06.2017 tarihi itibarıyla 1.118 adet konut ünitesinden ve 14 adet ticari ünitelerden geriye stokta 3 (üç) adet konut ünitesi, 9 (dokuz) adet ticari ünite kalmıştır.



### **Marmaris İçmeler Projesi**

Sinpaş GYO 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılıkum Mevkii'nde kain tapunun 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 parsellerini teşkil eden gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmek üzere anlaşmaya varmıştır. Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.ř.'nin söz konusu gayrimenkullerin tapuda Sinpaş GYO'ya devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35'inin Sinpaş GYO tarafından Avrasya'ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Sinpaş GYO tarafından gayrimenkullerin tapuda Sinpaş GYO'ya devrine paralel olarak ve avans niteliğinde olmak üzere Avrasya'ya ödenmesi, ödenen tutarların ileride hesaplanacak faizleri ile birlikte Avrasya'nın payına düşecek hasılat tutarından mahsup edilmesi düzenlenmiştir.

Sinpaş GYO 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödememiştir. Ayrıca Sinpaş GYO 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 şubat 2009 tarihinde 40.900 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 şubat 2009 tarihinde 9.509 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

Fakat Sinpaş GYO, karşı tarafın sözleşmedeki ykmllklrini yerine getirmemesi gerekesyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak denen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalan karlar ve cezal şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Sinpaş GYO tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17 Ekim 2011 tarihli teklif (icap) zerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşılarak şirket sözleşmeyi fesiş etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Sinpaş GYO ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 ABD Doları vadeli senet vermiştir. Sinpaş GYO, 2011 yılı içerisinde 3.632 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.ř.'den satın almıştır. Bu parsel için Sinpaş GYO satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılıkum mevkii'nde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913 ve 1914 parseller 17 Eylül 2012 tarihinde yapılan tevhit işlemi sonucunda 1 pafta 2518 parsel dnşmştr.

### **şişli - Queen Central Park Bomonti Projesi:**

Sinpaş GYO, şişli-Bomonti mevkii'nde yer alan 26.380 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Sinpaş GYO, inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Sinpaş GYO arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Sinpaş GYO arsa sahibine der.

Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshetmeye veya yapının eksik kalan kısımları nc şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Sinpaş GYO'dan talep ve tahsile yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ifrazlar ile 4 parsel yrılarak toplamda 18.326 m<sup>2</sup> haline almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.ř. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'nın söz konusu kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD Doları bedel ile Sinpaş GYO'ya satılması hususunda bir noter satış vaadi sözleşmesi imzalamışlardır. Sinpaş GYO'ya söz konusu arsa üzerinde Queen Central Park Bomonti Projesi'ni geliştirmeye başlamıştır. Projede

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



bulunan ve Sinpaş GYO payına düşen 684 konut ve 7 adet ticari üniteden rapor tarihi itibarıyla 259 adet konutun ön satışı yapılmıştır.

#### **Ankara Dikmen - Ege Vadisi Projesi:**

Sinpaş GYO, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 Amerikan Doları bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Sinpaş GYO'ya geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının %40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak hali hazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 ABD Doları ilerde arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecektir. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Sinpaş GYO adına kayıtlı olup, 26.905 m<sup>2</sup> olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin %40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Sinpaş GYO'ya ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Sinpaş GYO tarafından temlik alındığı ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır. Arsa üzerinde Ekim 2015 tarihi itibarıyla 900 adet konut ve 17 adet ticari ünitelik Ege Vadisi projesinin lansmanı yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 157 adet konutun ön satışı gerçekleştirilmiştir.

#### **20.1.2. Sinpaş Yapı**

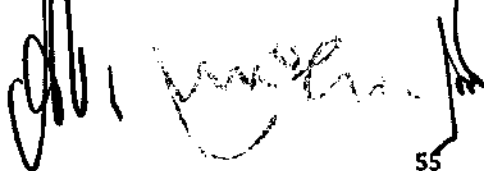
##### **Altınoran Projesi**

Altınoran Projesi, Ankara Çankaya'da kentsel dönüşüm kapsamında yürütülen proje olup, toplam 12 parselden oluşan 1.232.323 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilecektir. Proje, 2010 yılında başlamış ve 10 yıllık süreç içinde tamamlanması öngörülmüştür. Projenin 1. Etap yapımı 2015 yılı içerisinde bitirilmiştir. Belirtilen arsa üzerine 10.000 konut yapılması planlanmış olup 462.500 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm üzerine yapılacak 2.628 adet konutun mülkiyetinin Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne, kalan 769.823 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm üzerine yapılacak 7.372 konutun mülkiyetinin Sinpaş Yapı'ya teslim edilmesi kararlaştırılmıştır. Sinpaş Yapı, Ankara Büyükşehir Belediyesi'ne teslim edeceği konutlardan oluşacak maliyet tutarını, mülkiyetine sahip olacağı konutların arsa maliyetine mahsup edecektir. Anlaşmaya istinaden Sinpaş Yapı, inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içinde hak sahiplerine teslim edilecek konutları, 48 ay içinde Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığına teslim edilecek konutları ve 60 ay içinde ise Sinpaş Yapı'nın kendi için inşa edeceği konutları teslim etme aşamasına getirmiş olmalıdır. İşin bitirilmesi gereken tarihte (idarece verilen süre uzatımları hariç) iş bitirilemez ise geciken her gün için, tesliminde gecikilen bağımsız bölümlerin keşif bedelinin %0,03'ü kadar gecikme cezası kesilecektir. Gecikme nedeniyle kesilen ceza toplamı, işin toplam keşif bedelinin %5'ini geçemez. Raporlama tarihi itibarıyla taahhüt edilen yükümlülüklerinin ifa edilmesi hususunda herhangi bir aksama bulunmamaktadır.

##### **Köyceğiz Projesi**

Sinpaş Yapı, arsa sahibi ile kat karşılığı anlaşmış, satış vaadi bedelini peşin ödememiş, bunun yerine gayrimenkulün tamamını 100 hisse itibar ederek, arsanın tamamı üzerinde yapılacak tüm yapıların değer olarak %29'una tekabül eden yapıları, anahtar teslimi şeklinde inşa ve imal ederek arsa sahiplerine teslim etmeyi vaad etmiştir. Sözleşmeye göre Sinpaş Yapı, inşaat ruhsatını aldığı tarih itibarıyla mobilize olarak şantiyesini kuracak, şantiye mobilizasyon tamamlanma süresinin dolduğu tarihi müteakip inşaata başladığı her bir kısım ile ilgili olarak 36 ay içinde vaat ettiği yapıları projesine, sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayacaktır. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 120 işgününden fazla sürerse, gecikilen her ay için Sinpaş Yapı arsa sahibinin payına düşen konutun rayiç kırasından az olmamak üzere arsa sahibine aylık gecikme cezası ödeyecektir. Anlaşmaya istinaden satış sonrasında Sinpaş Yapı, konutu sözleşmede yazılan tarihte alıcıya teslim hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Proje; toplamda 291 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konutun tesliminin mücbir sebepler dışında gecikmesi halinde, 150 işgününden fazla sürerse, Sinpaş Yapı 150 işgünü aşması durumunda bu sürenin bitiminden itibaren konut peşin satış bedelinin % 0,5'i oranında aylık gecikme cezasını fiili teslim tarihinde alıcıya ödemekle yükümlüdür. Bu madde gereğince Sinpaş Yapı tarafından yapılacak ödemeler hiçbir





şekilde sözleşmenin lejanında yazılı satış bedelinin % 5'ini geçemez. Raporlama tarihi itibarıyla projenin tamamına yakının tamamlanmış durumdadır ve herhangi bir cezai yükümlülüğün doğması söz konusu değildir.

#### **Ümraniye - Çakmak Profesi**

Proje; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada 5 nolu parsellerden oluşmaktadır. Brüt inşaat alanı 26.891 m<sup>2</sup> olan A ve B bloklar için inşaat başlanılmış olup, yapı ruhsatları temin edilmiştir. Projenin 221 adet bağımsız bölümü arsa sahiplerine, 202 adet bağımsız bölümü Sinpaş Yapı'ya ait olup, toplamda 423 bağımsız bölümden oluşması planlanmaktadır. Proje, 2015 yılı içerisinde başlamış olup, 2018 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır.

Sinpaş Yapı, arsanın sair hissedarlarının hisselerini kat karşılığı veya satın alarak elde edilmesinden itibaren 90 gün içinde yapılacak yapıların her ölçekte mimari, betonarme ve tesisat projelerini yaparak ruhsat için başvuracaktır. İnşaat ruhsatlarının alınmasından 45 iş günü içerisinde şantiyesini kurarak inşaat başlayacak ve takiben 36 ay içinde arsa sahiplerine ait konutları inşa ve ıkmal ederek teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 120 iş gününden fazla sürerse, gecikilen her ay için Sinpaş Yapı arsa sahibinin payına düşen konutun rayiç kirasından az olmamak üzere arsa sahibine aylık gecikme cezası ödeyecektir. Anlaşmaya istinaden satış sonrasında Sinpaş Yapı, satışa konu bağımsız bölümü sözleşmede yazılan tarihte alıcıya teslim hazır hale getirmekle yükümlüdür.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature is on the left, the second is in the middle, and the third is on the right. To the right of the third signature is a circular stamp with a double border and some illegible text inside.

## 21. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI

21.1. Bölünmeye taraf şirketlerin Kurul düzenlemeleri uyarınca karşılaştırmalı olarak hazırlanan işleme esas finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları

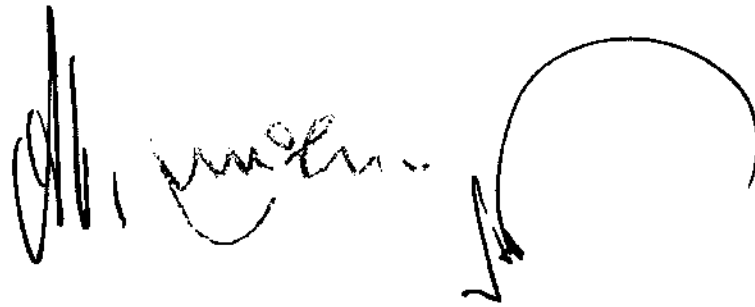
21.1.1. Sinpaş GYO

### SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

#### 30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                 | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran<br>2017   | 31 Aralık<br>2016    |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |                        |                      |                      |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>                          |                        | <b>1.159.010.124</b> | <b>883.300.575</b>   |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 3                      | 131.557.801          | 21.013.920           |
| Ticari alacaklar                                | 6                      | 189.676.745          | 176.573.882          |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 6,29                   | 102.405.255          | 111.038.848          |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6                      | 87.271.490           | 65.535.034           |
| Diğer alacaklar                                 | 7                      | 3.543.501            | 2.285.306            |
| Stoklar                                         | 9                      | 627.335.209          | 481.012.217          |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 16                     | 124.626.974          | 116.858.374          |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar          |                        | 561.531              | 248.348              |
| Diğer dönen varlıklar                           | 17                     | 81.708.363           | 85.308.528           |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>                          |                        | <b>1.125.890.859</b> | <b>1.327.301.847</b> |
| Ticari alacaklar                                | 6                      | 62.726.210           | 76.524.439           |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 6,29                   | 56.075.612           | 63.415.398           |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 6                      | 6.650.598            | 13.109.041           |
| Diğer alacaklar                                 | 7                      | 31.585.697           | 26.390.592           |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 7,29                   | 25.103.354           | 24.548.255           |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 7                      | 6.482.343            | 1.842.337            |
| Stoklar                                         | 9                      | 863.546.784          | 1.005.696.751        |
| Finansal yatırımlar                             | 4                      | -                    | 52.225.271           |
| Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar | 10                     | 3.466.406            | 3.771.464            |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 11                     | 119.574.303          | 119.574.303          |
| Maddi duran varlıklar                           | 12                     | 10.929.713           | 12.721.135           |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   | 13                     | 107.363              | 96.014               |
| Diğer duran varlıklar                           | 17                     | 33.954.383           | 30.301.878           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |                        | <b>2.284.900.983</b> | <b>2.210.602.422</b> |



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

|                                                                                             | Dipnot<br>referansları | 30 Haziran<br>2017   | 31 Aralık<br>2016    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                            |                        |                      |                      |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                            |                        | <b>491.873.345</b>   | <b>332.838.481</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                            | 5                      | 429.329.022          | 252.945.263          |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                     | 5,29                   | 7.340.412            | 8.877.381            |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları             | 5                      | 421.988.610          | 244.067.882          |
| Ticari borçlar                                                                              | 6                      | 29.743.130           | 57.412.909           |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                         | 6,29                   | 527.359              | 1.118.620            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                 | 6                      | 29.215.771           | 56.294.289           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                            | 15                     | 1.576.542            | 1.876.804            |
| Diğer borçlar                                                                               | 7                      | 11.203.073           | 15.388.384           |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                          | 7,29                   | 60.217               | 70.000               |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                  | 7                      | 11.142.856           | 15.318.384           |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                     | 15                     | 1.012.758            | 859.028              |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                            | 15                     | 1.012.758            | 859.028              |
| Türev araçlar                                                                               | 8                      | 15.908.339           | -                    |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar                                                      | 8                      | 15.908.339           | -                    |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                             |                        | 3.100.481            | 3.556.093            |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler                                |                        | 3.100.481            | 3.556.093            |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                                                            |                        | <b>841.948.863</b>   | <b>881.272.597</b>   |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                    | 5                      | 458.519.635          | 595.729.860          |
| - İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                             | 5,29                   | 5.495.765            | 1.281.170            |
| - İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar                                     | 5                      | 453.023.870          | 594.448.690          |
| Ertelenmiş gelirler                                                                         | 18                     | 375.810.458          | 269.674.282          |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                     | 15                     | 1.669.040            | 1.565.062            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                            | 15                     | 1.669.040            | 1.565.062            |
| Türev araçlar                                                                               | 8                      | 5.948.930            | 14.303.393           |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar                                                      | 8                      | 5.948.930            | 14.303.393           |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                                                                          |                        | <b>951.079.575</b>   | <b>997.291.344</b>   |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                        |                        | <b>951.079.575</b>   | <b>997.291.344</b>   |
| Ödenmiş sermaye                                                                             | 19                     | 600.000.000          | 600.000.000          |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                   | 19                     | 212.888.864          | 212.888.864          |
| Geri alınmış paylar (-)                                                                     | 19                     | (5.664.156)          | (5.664.156)          |
| Paylara ilişkin primler/iskontolar                                                          | 19                     | 62.419.923           | 62.419.923           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)   |                        | (815.858)            | (754.504)            |
| Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)                                       |                        | (815.858)            | (754.504)            |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                        |                        | (815.858)            | (754.504)            |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)      | 19                     | -                    | (7.397.831)          |
| Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)                               | 19                     | -                    | (7.397.831)          |
| - Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kayıplar | 19                     | -                    | (7.397.831)          |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                         | 19                     | 35.261.185           | 35.261.185           |
| Geçmiş yıllar karları                                                                       | 19                     | 100.537.883          | 135.384.797          |
| Net dönem zararı                                                                            | 19                     | (53.548.266)         | (54.846.914)         |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                     |                        | <b>2.284.900.983</b> | <b>2.218.602.422</b> |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

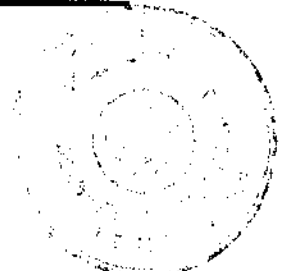
**30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT  
ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI  
GELİR TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir.)

|                                                                       | Dönem<br>referansları | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2017 | 1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2016 | 1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2016 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                         |                       |                                |                                 |                                |                                 |
| Heslat                                                                | 20                    | 218.783.745                    | 127.714.677                     | 49.551.681                     | 27.736.602                      |
| Satışların maliyeti (-)                                               | 20                    | (191.805.740)                  | (110.633.728)                   | (38.469.125)                   | (21.537.021)                    |
| <b>BRÜT KAR</b>                                                       |                       | <b>26.978.005</b>              | <b>17.080.949</b>               | <b>11.082.556</b>              | <b>6.199.581</b>                |
| Pazarlama giderleri (-)                                               | 21                    | (19.146.231)                   | (9.421.235)                     | (22.589.420)                   | (12.693.516)                    |
| Genel yönetim giderleri (-)                                           | 21                    | (15.294.330)                   | (8.626.951)                     | (22.520.567)                   | (14.357.047)                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı                            | 11                    | -                              | -                               | -                              | -                               |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                    | 23                    | 25.108.533                     | 13.565.010                      | 11.193.197                     | (147.521)                       |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                | 24                    | (10.042.349)                   | (4.937.900)                     | (393.536)                      | 3.089.166                       |
| <b>ESAS FAALİYET KAR(ZARARI)</b>                                      |                       | <b>7.683.648</b>               | <b>7.659.873</b>                | <b>(23.227.778)</b>            | <b>(17.909.337)</b>             |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                     |                       | -                              | -                               | 1.385.767                      | 1.385.767                       |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                                 |                       | (10.109.495)                   | -                               | -                              | -                               |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların                      |                       | -                              | -                               | -                              | -                               |
| Karlarından/zararlarından paylar                                      |                       | 250.041                        | (190.418)                       | 281.801                        | 656.078                         |
| <b>FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS<br/>FAALİYET ZARARI</b>               |                       | <b>(2.255.806)</b>             | <b>7.469.455</b>                | <b>(21.568.202)</b>            | <b>(15.867.492)</b>             |
| Finansal gelirler                                                     | 25                    | 5.165.063                      | 3.048.465                       | 14.978.258                     | 7.277.408                       |
| Finansal giderler (-)                                                 | 26                    | (56.457.523)                   | (18.978.018)                    | (10.530.660)                   | (8.421.692)                     |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>                     |                       | <b>(53.548.266)</b>            | <b>(6.468.098)</b>              | <b>(17.132.604)</b>            | <b>(17.011.776)</b>             |
| <b>DÖNEM ZARARI</b>                                                   |                       | <b>(53.548.266)</b>            | <b>(6.468.098)</b>              | <b>(17.132.604)</b>            | <b>(17.011.776)</b>             |
| Pay başına kazanç                                                     |                       |                                |                                 |                                |                                 |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)                   | 28                    | (0,0892)                       | (0,0108)                        | (0,0286)                       | (0,0284)                        |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                     |                       |                                |                                 |                                |                                 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar                      |                       | (61.354)                       | (66.050)                        | (30.727)                       | 27.155                          |
| Tanınılanlar layla planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)          | 15                    | (61.354)                       | (66.050)                        | (30.727)                       | 27.155                          |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar                    |                       | 7.397.851                      | -                               | 4.915.319                      | 4.915.319                       |
| Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları |                       | 7.397.851                      | -                               | 4.915.319                      | 4.915.319                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                           |                       | <b>7.336.497</b>               | <b>(66.050)</b>                 | <b>4.884.592</b>               | <b>4.942.474</b>                |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR(GİDER)</b>                                   |                       | <b>(46.211.769)</b>            | <b>(6.534.148)</b>              | <b>(12.248.012)</b>            | <b>(12.069.302)</b>             |

*[Handwritten signature]*

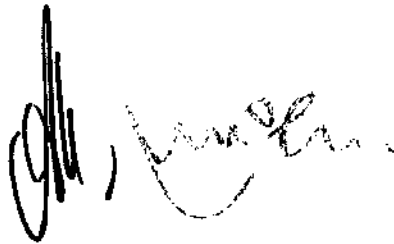
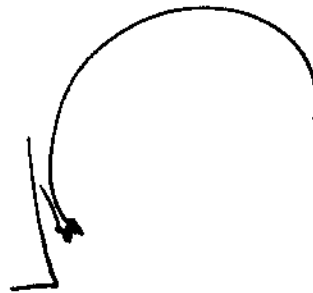
*[Handwritten signature]*



## 21.1.2. Sinpaş Yapı

**SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI****30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| VARLIKLAR                                       | Not Referansları | 30 Haziran 2017      | 31 Aralık 2016       |
|-------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                          |                  | <b>1.344.150.768</b> | <b>1.544.893.361</b> |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                       | 3                | 31.594.608           | 40.301.423           |
| Ticari Alacaklar                                | 6, 25            | 638.606.201          | 737.936.358          |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 25               | 119.510.027          | 154.181.475          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6                | 519.096.174          | 583.754.883          |
| Diğer Alacaklar                                 | 7,25             | 18.279.259           | 16.849.384           |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar          | 25               | 56.448               | 4.617.510            |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  | 7                | 18.222.811           | 12.231.874           |
| Stoklar                                         | 8                | 512.522.282          | 593.466.194          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          | 9                | 68.850.156           | 67.932.653           |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar          |                  | 857.832              | 812.376              |
| Diğer Dönen Varlıklar                           | 16               | 73.440.430           | 87.594.973           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                          |                  | <b>2.706.555.960</b> | <b>2.635.842.472</b> |
| Ticari Alacaklar                                | 6, 25            | 240.545.245          | 313.751.981          |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar         | 25               | 102.896.772          | 106.035.390          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 6                | 137.648.473          | 207.716.591          |
| Diğer Alacaklar                                 | 7                | 81.147.639           | 118.758.880          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  | 7                | 6.285.718            | 4.317.045            |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar          | 7                | 74.861.921           | 114.441.835          |
| Finansal Yatırımlar                             | 4                | 40.590.281           | 70.449.266           |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar       | 4                | 390.347.790          | 409.608.902          |
| Stoklar                                         | 8                | 567.809.988          | 394.385.746          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                   | 11               | 1.082.571.171        | 1.008.358.267        |
| Maddi Duran Varlıklar                           | 10               | 187.270.381          | 212.101.378          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                   |                  | 2.862.806            | 2.963.061            |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar           | 12               | 2.862.806            | 2.963.061            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                          | 9                | 23.362.573           | 22.369.764           |
| Ertelemiş Vergi Varlığı                         | 24               | 90.048.086           | 83.095.227           |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                         |                  | <b>4.050.706.728</b> | <b>4.180.735.833</b> |


# SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

| KAYNAKLAR                                                        | Not Referansları | 30 Haziran 2017      | 31 Aralık 2016       |
|------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |                  | <b>1.911.468.599</b> | <b>1.777.549.182</b> |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                         | 5                | 345.763.564          | 194.798.690          |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                 | 5                | 583.028.934          | 556.990.724          |
| Ticari Borçlar                                                   | 6, 25            | 220.005.645          | 176.539.663          |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                              | 25               | 27.763.719           | 2.335.037            |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 6                | 192.241.926          | 174.204.626          |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                 | 15               | 9.070.842            | 9.415.374            |
| Diğer Borçlar                                                    | 7, 25            | 29.689.234           | 17.601.588           |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                               | 25               | 18.191.903           | 1.137.804            |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 7                | 11.497.331           | 16.463.784           |
| Ertelenmiş Gelirler                                              | 9                | 710.782.049          | 811.535.551          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                          | 13               | 10.863.618           | 9.034.884            |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar             | 13               | 4.131.036            | 3.690.777            |
| - Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar                                  | 13               | 6.732.582            | 5.344.107            |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                  |                  | 2.264.713            | 1.632.708            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                 |                  | <b>1.430.492.526</b> | <b>1.563.895.378</b> |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                         | 5                | 1.251.153.839        | 1.370.686.352        |
| Ticari Borçlar                                                   |                  | 3.117.533            | 13.289.032           |
| - İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                              |                  | 18.324               | 57.614               |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                      | 6                | 3.099.209            | 13.231.418           |
| Diğer Borçlar                                                    | 7                | 29.812.300           | 33.938.047           |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                       | 7                | 29.812.300           | 33.938.047           |
| Ertelenmiş Gelirler                                              |                  | 83.345               | 83.345               |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                          | 13               | 8.103.906            | 7.045.811            |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 13               | 8.103.906            | 7.045.811            |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                     | 24               | 138.221.603          | 138.852.783          |

*[Handwritten signatures and a large circular stamp are present in this section.]*

**30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZEL AMAÇLI KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

|                                                                  | Not Referansları | 1 Ocak - 30 Haziran 2017 | 1 Ocak - 30 Haziran 2016 |
|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hasılat                                                          | 18               | 257.724.293              | 404.262.629              |
| Satışların Maliyeti (-)                                          | 18               | (184.521.563)            | (322.468.218)            |
| <b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar</b>                            |                  | <b>73.202.730</b>        | <b>81.794.411</b>        |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                      | 19               | (26.208.061)             | (24.184.486)             |
| Pazarlama Giderleri (-)                                          | 19               | (33.343.747)             | (42.549.640)             |
| Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)                            | 19               | (735.590)                | (887.840)                |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                               | 20               | 126.095.009              | 120.064.226              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                           | 20               | (94.658.460)             | (106.353.362)            |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                        |                  | <b>44.351.881</b>        | <b>27.883.309</b>        |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Zararlarından Paylar | 4                | (22.234.403)             | (7.224.412)              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                | 21               | -                        | 903.391                  |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                            | 21               | (2.623.929)              | -                        |
| <b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı</b>                     |                  | <b>19.493.549</b>        | <b>21.562.288</b>        |
| Finansman Gelirleri                                              | 22               | 65.464.298               | 71.531.695               |
| Finansman Giderleri (-)                                          | 22               | (202.322.260)            | (109.798.641)            |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Zarar</b>                 |                  | <b>(117.364.413)</b>     | <b>(16.704.658)</b>      |
| Dönem Vergi Gideri                                               | 24               | -                        | (192.411)                |
| Ertelenmiş Vergi Geliri                                          | 24               | 7.870.809                | 7.666.826                |
| <b>Dönem Zararı</b>                                              |                  | <b>(109.493.604)</b>     | <b>(9.230.243)</b>       |
| <b>Dönem Zararının Dağılımı:</b>                                 |                  |                          |                          |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                      |                  | (12.390.080)             | 5.856.841                |
| Ana Ortaklık Payları                                             |                  | (97.103.524)             | (15.087.084)             |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                         | <b>25</b>        | <b>(0,49)</b>            | <b>(0,08)</b>            |

21.2. Bölünme işlemine esas finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, bölünmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya ticari faaliyetleri üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir)

Yoktur.

21.3. Bölünme işlemine ilişkin proforma finansal bilgiler

Yoktur.

21.4. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu

Yoktur.

21.5. Bölünmeye taraf şirketlerin esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile işleme esas finansal tablo dönemleri itibarıyla kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi

21.5.1. Sınpaş GYO

Sınpaş GYO'nun esas sözleşmesinin 33. maddesinde yer alan kar dağıtım esasları özetle aşağıdaki gibidir:

*[Handwritten signature]*



Net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktardan öncelikle birinci tertip kanuni yedek akçen ayrılır. Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan bağışların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla birinci temettü ayrılır. Kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. Dağıtılan tutarlara bağlı olarak ayrıca ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır. Birinci kâr payı, nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve kâr payı dağıtımında kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket'in memur, çalışan, işçilerine ve çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi/kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. Maddesi çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabilir.

Sinpaş GYO "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

#### **21.5.2. Sinpaş Yapı**

Sinpaş Yapı'nın esas sözleşmesinin 33. maddesinde yer alan kar dağıtım esasları özetle aşağıdaki gibidir:

Şirketin genel masrafları ile muhtelif Amortisman bedelleri gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktar hesap yılı sonunda tespit edilen gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan miktar safi karı teşkil eder. Bu suretle meydana gelecek kardan evvela %5 kanuni ihtiyat akçesi ayrılır. Ve kalandan itfa edilmemiş hisse senetlerinin bedelleri ödenen kısmına %5 oranda birinci temettü verilmesine yetecek miktar çıkarılır. Geri kalan kısmı Genel Kurulun tespit edeceği şekil ve surette dağıtılır. Kurucular ve Yönetim Kurulu Üyeleriyle, memur ve hizmetlilere ayrılmak miktarlarla, ikinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kuruluşlara dağıtılan paradan Türk Ticaret Kanunu'nun 519. Maddesinin 2. Fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince %10 kesilerek adi ihtiyat akçesine eklenir. Yıllık karın hangi tarihte ve ne şekilde dağıtılacağı Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine göre uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz.

**21.6. Son 12 ayda bölünmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri**

Yoktur.

#### **21.7. Bölünme işlemi sonrası açılış bilançosu**

Bölünme işlemi sonrası devralan Sinpaş GYO'nun tahmini konsolide açılış bilançosu Ek/3'te yer almaktadır.



## 22. BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

### 22.1. Yönetim organı kararları

Sinpaş GYO yönetim kurulu 08.10.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda bölünmeye dair karar almış olmakla birlikte, 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, daha önce almış olduğu 08.10.2017 tarih ve 24 sayılı kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine;

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/1'de gösterilenlerin Sinpaş GYO tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Yapı'dan devralınmasına,
- Devralınan varlık ve yükümlülükler karşılığında, Sinpaş GYO'nun sermayesinin 508.555.610 TL artırılmasına ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının (toplam 235.362.178 TL nominal değerli payların) itfa edilerek Sinpaş GYO sermayesinin 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye yükseltilmesine,
- Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle artırılan sermayeyi temsil eden 508.555.610 TL nominal tutarlı payların Sinpaş Yapı'daki eksilen 39.673.057 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 12,81866457 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere, Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine aşağıda belirtildiği şekilde verilmesine;

| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL) | Pay Değişim Oranı  |
|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Avni Çelik                 | 33.200.674                                         | 425.588.299                              | 12,81866457        |
| Ayşe Sibel Çelik           | 136.829                                            | 1.753.964                                | 12,81866457        |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 137.457                                            | 1.762.009                                | 12,81866457        |
| Ahmet Çelik                | 2.322.953                                          | 29.777.155                               | 12,81866457        |
| Şenay Çelik                | 1.861.417                                          | 23.860.879                               | 12,81866457        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 2.013.728                                          | 25.813.304                               | 12,81866457        |
| <b>Toplam</b>              | <b>39.673.057</b>                                  | <b>508.555.610</b>                       | <b>12,81866457</b> |

- Bu amaçla Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesinde gereken değişikliklerin yapılmasına,
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Sinpaş GYO'nun müteselsilen sorumlu olacağının bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edilmesine,
- Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 21.11.2017 tarihli Bölünme ve Sermaye Azaltım Raporu ile 21.11.2017 tarihli Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,
- Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına

karar vermiştir.

Sinpaş Yapı yönetim kurulu 08.10.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda bölünmeye dair karar almış olmakla birlikte, 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, daha önce almış olduğu 08.11.2017 tarih ve 16 sayılı kararın aşağıdaki şekilde revize edilmesine,

- Sinpaş Yapı'nın kendi sermayesinde sahip olduğu 10.375.000 TL tutarındaki payların itfa edilmesine,
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde,

Sinpaş Yapı'nın "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden;

- a. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/1'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (Sinpaş GYO) devredilmesine,
  - b. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri Ek/2'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. (Simgen) unvanlı anonim şirkete devredilmesine,
  - c. Tam bölünüp tüm varlık ve yükümlülükleri devrolunan Sinpaş Yapı'nın sona ermesine ve unvanının ticaret sicilinden silinmesine,
3. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Sinpaş GYO paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL) | Pay Değişim Oranı  |
|----------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|
| Avni Çelik                 | 33.200.674                                         | 425.588.299                              | 12,81866457        |
| Ayşe Sibel Çelik           | 136.829                                            | 1.753.964                                | 12,81866457        |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 137.457                                            | 1.762.009                                | 12,81866457        |
| Ahmet Çelik                | 2.322.953                                          | 29.777.155                               | 12,81866457        |
| Şenay Çelik                | 1.861.417                                          | 23.860.879                               | 12,81866457        |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 2.013.728                                          | 25.813.304                               | 12,81866457        |
| <b>Toplam</b>              | <b>39.673.057</b>                                  | <b>508.555.610</b>                       | <b>12,81866457</b> |

4. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Simgen paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

| Pay Sahipleri              | Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL) | Simgen'den Verilecek Pay Tutarı (TL) |
|----------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Avni Çelik                 | 125.488.326                                        | 125.488.326                          |
| Ayşe Sibel Çelik           | 517.171                                            | 517.171                              |
| Berrin Çelik Ercivelek     | 519.543                                            | 519.543                              |
| Ahmet Çelik                | 8.780.047                                          | 8.780.047                            |
| Şenay Çelik                | 7.035.583                                          | 7.035.583                            |
| Arı Finansal Kiralama A.Ş. | 7.611.272                                          | 7.611.272                            |
| <b>Toplam</b>              | <b>149.951.943</b>                                 | <b>149.951.943</b>                   |

5. Yukarıda sayılan işlemler ile ilgili olarak hazırlanan 21.11.2017 tarihli Bölünme ve Sermaye Azaltım Raporu ile 21.11.2017 tarihli Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi'nin kabul edilmesine,

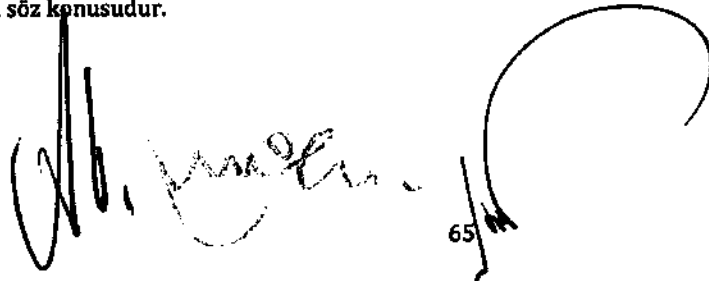
6. Söz konusu işlemler için ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınmasına

karar vermiştir.

Söz konusu kararlara [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [www.sinpasgyo.com](http://www.sinpasgyo.com) adreslerinden ulaşılabilir.

## 22.2. İşlemin niteliği

İşlemin niteliği 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde "Tam Bölünme"dir. Tam mükellef bir sermaye şirketi olan Sinpaş Yapı'nın tasfiyesiz olarak infisah etmek suretiyle bütün mal varlığı, alacakları ve borçlarının bir kısmının kayıtlı değerleri üzerinden mevcut bir şirket olan Sinpaş GYO'ya, kalan kısmının ise yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. unvanlı anonim şirkete devredilmesi ve karşılığında devredilen sermaye şirketi olan Sinpaş Yapı'nın ortaklarına devralan sermaye şirketleri olan Sinpaş GYO ve Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin sermayesini temsil eden iştirak hisseleri verilmesi söz konusudur.





Sinpaş GYO'nun sermaye piyasası mevzuatına tabi halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması nedeniyle, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24. maddeleri ile SPK'nın II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesinde yer alan şartları yerine getiren Sinpaş GYO pay sahiplerine ayrılma hakkı tanınacaktır.

#### 22.3. İşlemin koşulları

Taraflar arasında imzalanmış olan "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi", SPK'dan ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan izin alınması ve taraf şirketlerin genel kurullarınca onaylaması şartıyla hüküm ifade eder.

İşbu duyuru metni ile birlikte, Sinpaş GYO'nun sermaye artırımına ilişkin esas sözleşme değişikliğinin SPK tarafından onaylanması ve söz konusu esas sözleşme değişikliği için Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'ndan da izin alınması gerekmektedir.

Söz konusu işleme ilişkin olarak yukarıda belirtilenler dışında bir koşul bulunmamaktadır.

#### 22.4. Öngörülen aşamalar

İşleme ilişkin olarak;

- Her iki yönetim kurulu tarafından gerekli kararlar alınmıştır.
- Uzman kuruluş raporu ve yönetim kurulu raporu hazırlanmıştır.
- Her iki şirket arasında "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi" imzalanmıştır.
- İşbu duyuru metni SPK tarafından onaylanmıştır.
- TTK 171/4 maddesi uyarınca her iki şirket TTSG'de inceleme hakkına işaret eden bir ilan yayınlamıştır.
- TTK 174/1 maddesi uyarınca alacaklılara çağrı yapılmıştır.

Bu aşamadan itibaren;

- Bölünmeye ilişkin belgeler [www.kap.org.tr](http://www.kap.org.tr) ve [sinpasgyo.com](http://sinpasgyo.com) adreslerinde ilan edilecek,
- Bölünme işlemi her iki şirketin genel kurullarının onayına sunulacak,
- Genel kurullarca işlemin onaylanması halinde, Sinpaş GYO'nun gerçekleştireceği sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilen paylar, mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle Sinpaş Yapı hissedarlarına verilecek,
- Ayrılma hakkını kullanmak isteyen yatırımcıların başvuruları alınacak ve pay bedelleri ödenecektir.

#### 22.5. Gerekçesi

Bölünme işlemi ile, ölçek ekonomileri sayesinde giderlerde tasarruf sağlamak, Sinpaş GYO'nun piyasa değerini büyütmek, devre konu varlık ve yükümlülüklerden elde edilen kazançlarda kurumlar vergisi istisnalarından faydalanabilmek ve Sinpaş Yapı pay sahiplerinin paylarına likidite kazandırabilmek amaçlanmaktadır.

Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibarıyla 1 milyar TL'ye yakın bir özkaynak büyüklüğüne sahiptir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun özvarlıklarının önemli ölçüde artması beklenmektedir. Bu büyümenin Sinpaş GYO için ölçek ekonomileri sağlayacağı, gelirlerinde yine önemli ölçüde artış meydana getireceği, her iki şirketin ayrı ayrı karşılamak zorunda kaldığı giderlerin bir bölümünden ise tasarruf edilebileceği ve böylece hisse başına net karın olumlu etkileneceği tahmin edilmektedir.

Diğer yandan Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibarıyla 420.000.000 TL piyasa değerine sahip olup, Borsada işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde piyasa değeri büyüklüğüne göre yapılan sıralamada orta sıralarda yer almaktadır. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun piyasa değerinin de önemli ölçüde artacağı tahmin edilmektedir. Bu da Sinpaş GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklıkları içindeki konumunun güçlenmesi ve yabancı yatırımcıların daha çok ilgisini çekebilecek bir piyasa değerine ulaşmasını sağlayacaktır.

Son olarak, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesna olup, Sinpaş GYO bu istisnadan faydalanmaktadır. Sinpaş Yapı ise böyle bir istisnadan faydalanmamakta ve kazançları üzerinden %20 oranında kurumlar vergisi ödemektedir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi durumunda bunlardan elde edilen kazançlar için de kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkanı olacaktır.

Söz konusu işlem ile Sinpaş Yapı sona ereceğinden, Sinpaş Yapı hissedarlarına Sinpaş Yapı'da sahip oldukları paylar yerine, Sinpaş GYO payları verilecektir. Sinpaş GYO'nun paylarının borsada işlem görmesi, Sinpaş Yapı hissedarlarının elindeki paylara da likidite kazandırmış olacaktır.

#### 22.6. Uzman kuruluş görüşü

21.11.2017 tarihli uzman kuruluş raporunda Sinpaş GYO'nun özsermaye değeri 1.886.310.122 TL, Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 1.609.444.995 TL olarak takdir edilmiştir.

Buna göre devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında Sinpaş GYO'nun sermayesinin 508.555.610 TL artırılmasının ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi payları (toplam 235.362.178 TL nominal değerli paylar) itfa edileceğinden, 600.000.000 TL'den 873.193.432 TL'ye yükseltilmesinin makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Uzman kuruluş raporunda yer alan tespitler ve her iki şirketin yönetim kurullarında alınan kararlar neticesinde; artırılan sermayeyi temsil eden 508.555.610 TL nominal tutarlı paylar; Sinpaş Yapı'daki eksilen 39.673.057 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 12,81866457 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere; Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine verilecektir.

#### 22.7. Devir sırasında yapılacak muhasebe kayıtları hakkında bilgi (devir denkleştirme, şerefiye, geri alınan paylar vb)

Devre konu varlık ve yükümlülükler Sinpaş Yapı'daki 30.06.2017 tarihli kayıtlı değerlerinden ve 30.06.2017 tarihi itibarıyla Sinpaş GYO'ya devredilecektir. Sinpaş GYO'nun sermayesi ise uzman kuruluş raporu ve birleşme sözleşmesinde öngörüldüğü üzere 508.555.610 TL tutarında artırılacaktır. Devredilen varlık ve yükümlülüklerin net kayıtlı değeri ile artırılan sermaye tutarı olan 508.555.610 TL arasındaki fark ise negatif bir kalem olarak Sinpaş GYO'nun özsermaye grubu içinde "birleşme denkleştirme hesabı"na kaydedilecektir.

Devredilen varlık ve yükümlülüklerle ilgili 30.06.2017 tarihinden devir işlemlerinin tamamlandığı tarihe kadar olan dönemde oluşan gelirler ve giderler ile yapılan tahsilat ve ödemeler ise Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya yansıtılacaktır.

Bölünme işlemi ile eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup bölünme neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi payları (toplam 235.362.178 TL nominal değerli payları) itfa edilecektir.

#### 22.8. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları

TTK 149/4 maddesi uyarınca Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı inceleme hakkı kapsamındaki belgelerin nereye tevdi edildiklerini ve nerelerde incelemeye hazır tutulduklarını TTSG'de ve www.sinpasgyo.com adresinde ilan edecektir. TTK 149/1 maddesi ve Birleşme Tebliği'nin 8/2 maddesi uyarınca yukarıda sayılan inceleme hakkı kapsamındaki belgeler birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantı tarihinden en az 30 gün önce www.kap.org.tr ve www.sinpasgyo.com adreslerinde kamuya açıklanacaktır ve Sinpaş GYO'nun şirket merkezinde pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulacaktır.

#### 22.9. Sermaye artırımı/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi

Sinpaş GYO yönetim kurulu 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda, devralma işlemi nedeniyle Sinpaş GYO esas sözleşmesinin "SERMAYE ve PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine karar vermiştir. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan tadil metni aşağıdaki gibidir:

| ESKİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | YENİ METİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SERMAYE VE PAYLAR</b><br><b>MADDE 8.</b><br>Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2014-2018 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2018 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2018 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen | <b>SERMAYE VE PAYLAR</b><br><b>MADDE 8.</b><br>Şirket'in kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılmamış olsa dahi, 2021 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen |

tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda, Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerinde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir.

Aynı sermayenin

a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevki F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m2 mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevki F22D6B1B pafta, 1623 parsel

tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerinde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir.

Aynı sermayenin

a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir. 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevki F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m2 mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevki F22D6B1B pafta, 1623 parsel

numaralı 13.801,78 m2 mesahh arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 600.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 535.253.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.

| HİSSEDARIN ADI<br>SOYADI/<br>UNVANI  | ADİ<br>TİCARET<br>TARİHİ | GRU<br>TÜRÜ | PAY ADEDİ             | PAY TUTARI            |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Avni Çelik                           | A                        | Nama        | 10.950.942,62         | 10.950.942,62         |
| Avni Çelik                           | B                        | Nama        | 61.505.715,53         | 61.505.715,53         |
| Avni Çelik                           | C                        | Hamiline    | 876.075,41            | 876.075,41            |
| Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. | A                        | Nama        | 19.711.696,72         | 19.711.696,72         |
| Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. | B                        | Nama        | 163.826.101,66        | 163.826.101,66        |
| Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. | C                        | Hamiline    | 1.533.131,97          | 1.533.131,97          |
| Ahmet Çelik                          | C                        | Hamiline    | 9.855.848,36          | 9.855.848,36          |
| Ömer Faruk Çelik                     | B                        | Nama        | 27.884.638,92         | 27.884.638,92         |
| Ömer Faruk Çelik                     | C                        | Hamiline    | 9.855.848,36          | 9.855.848,36          |
| Hakan Akıl                           | C                        | Hamiline    | 294.000.000,44        | 294.000.000,44        |
| <b>TOPLAM</b>                        |                          |             | <b>600.000.000,00</b> | <b>600.000.000,00</b> |

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639,35 adet pay karşılığı 30.662.639,35 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456,11 adet pay karşılığı 253.216.456,11 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.904,54 adet pay karşılığı 316.120.904,54 TL'den 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 üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, 2014-2018 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında aynı sermaye konulabilir. Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

numaralı 13.801,78 m2 mesahh arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 873.193.432 TL olup, 1 TL itibari değerinde 873.193.432 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093 TL'si başlangıçta aynı olarak, 535.253.907 TL'si nakden, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle aynı olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 10.950.943 adet pay karşılığı 10.950.943 TL'den, B grubu nama yazılı 73.926.355 adet pay karşılığı 73.926.355 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 788.316.134 adet pay karşılığı 788.316.134 TL'den 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 üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin esas sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında aynı sermaye konulabilir. Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kayıtlıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkartılamaz.

Sermayeyi temsil eden paylar kayıtleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkarılamaz.

Sinpaş Yapı yönetim kurulu 21.11.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda tam bölünme işlemleri ile birlikte Sinpaş Yapı'nın sona ermesine ve unvanının ticaret sicilinden silinmesine karar vermiştir.

#### 22.10. Ayrılma hakkı fiyatı ve kullanımı hakkında bilgi

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 24. maddesine göre, kısmi bölünme kararının görüşüleceği genel kurul toplantısına katılıp olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri, paylarını Sinpaş GYO'ya satarak ayrılma hakkına sahiptir. Sinpaş GYO ayrılma hakkına sahip pay sahibinin talebi üzerine, her 1 TL nominal değerli pay için kısmi bölünme ve devir işleminin kamuya açıklandığı tarihten (09.10.2017) önceki otuz gün içinde borsada oluşan ağırlıklı ortalama fiyatların ortalaması olan 0,7812 TL ödeyerek payları satın almakla yükümlüdür.

Ayrılma hakkının kullanılmasına ilişkin form genel kurul gündemiyle birlikte kamuya duyurulacaktır.

Ayrılma hakkını kullanabilecek olan pay sahipleri bu formu genel kurul toplantı tarihinden itibaren 10 işgünü içinde iadeli taahhüdü ve noter tasdikli olarak ortaklığa gönderecekler ve Sinpaş GYO formun kendisine teslimini izleyen 5 işgünü içinde payların devri karşılığında ödemeyi yapacaktır. Ödemede gecikme olması halinde yasal faiz işletilecektir.

#### 22.11. Vergi borçlarından sorumluluk, vergi beyannamesi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Sinpaş GYO müteselsilen sorumludur. Sinpaş GYO, Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt etmeyi kabul ve beyan etmiştir.

Sinpaş GYO işbu sözleşme kapsamında Sinpaş Yapı'dan devraldığı borç ve yükümlölükleri vadelerinde tam ve eksiksiz olarak yükümlü olunan üçüncü kişilere karşı yerine getirecektir. Sinpaş GYO devraldığı borç ve yükümlölüklerin zamanında ödenmemesi nedeniyle Sinpaş Yapı'nın uğrayabileceği zararları tazmin etmeyi kabul ve beyan etmiştir.

#### 22.12. İşlemin çalışanlar ve alacaklılar üzerindeki etkileri

Ek/1'de yer alan varlık ve yükümlölüklerin Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilmesi Sinpaş GYO'nun özvarlıklarının büyümesini, mali gücünün ve borç ödeme kapasitesinin artmasını sağlayacaktır. Diğer yandan Ek/2'de yer alan ve yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye devredilecek varlıklarla Simgen daha küçük ölçekli bir şirket olarak faaliyet göstermeye başlayacak olup, kendi içinde mali gücü dengeli bir şirket durumunda olacaktır. Bu bakımdan tam bölünme ve devir işlemlerinin gerek Sinpaş Yapı'nın, gerekse Sinpaş GYO'nun alacaklılarını tehlikeye atacak bir durum arz etmediğı düşünülmektedir. Diğer yandan 13.11.2017 tarihinden itibaren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 174. maddesi uyarınca alacaklılara yapılması gereken çağrılar yapılmasına başlanmıştır. Aynı kanunun 175. maddesi uyarınca;

- Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı ilanların yayımı tarihinden itibaren üç ay içinde, istemde bulunan alacaklıların alacaklarını teminat altına almak zorundadırlar.
- Bölünme ile, alacaklıların alacaklarının tehlikeye düşmediğinin, ispatı hâlinde, teminat altına almak yükümü ortadan kalkar.
- Diğer alacaklıların zarara uğramayacaklarının anlaşılması hâlinde, şirket, teminat göstermek yerine borcu ödeyebilir.

Öte yandan devir işlemi neticesinde, Sinpaş Yapı'nın mevcut personelinin bir kısmının Sinpaş GYO'ya, bir kısmının ise Simgen'e geçirilmesi planlanmaktadır. Her iki şirkette benzer görevler yürütmekte olan çalışanlardan bir kısmının ise atıl kalabileceği ve bu nedenle bu durumdaki çalışanların yasal hakları verilmek suretiyle görevine son verilebileceği öngörülmektedir.

*[Handwritten signatures and initials]*



22.13. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar

**22.13.1. "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi"nden kaynaklanan yükümlülükler**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Sinpaş GYO müteselsilen sorumludur. Sinpaş GYO, Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt etmeyi kabul ve beyan etmiştir.

Sinpaş GYO "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi" kapsamında Sinpaş Yapı'dan devraldığı borç ve yükümlülükleri vadelerinde tam ve eksiksiz olarak yükümlü olunan üçüncü kişilere karşı yerine getirecektir. Sinpaş GYO devraldığı borç ve yükümlülüklerin zamanında ödenmemesi nedeniyle Sinpaş Yapı'nın uğrayabileceği zararları tazmin etmeyi kabul ve beyan etmiştir.

Sinpaş Yapı, bölünmeye konu varlıkları tam ve eksiksiz bir biçimde Sinpaş GYO'ya devretmeyi, aksi durumda Sinpaş GYO'nun uğrayabileceği zararları tazmin etmeyi kabul ve beyan etmiştir. Devredilen varlık ve yükümlülüklerle ilgili 30.06.2017 tarihinden devir işlemlerinin tamamlandığı tarihe kadar olan dönemde oluşan gelirler ve giderler ile yapılan tahsilat ve ödemeler ise Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya yansıtılacaktır.

Tarafların "Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi"nden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmemesi durumunda, söz konusu sözleşme geçerlilik kazanmayacaktır. Söz konusu sözleşme, Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı'nın genel kurullarınca onaylanıp, genel kurul kararlarının tescili ile geçerlilik kazanacaktır. Tarafların yönetim kurulları, 31.12.2017 tarihine kadar toplanmak üzere, söz konusu sözleşmenin onaylanmasını teminen genel kurulları toplantıya davet etmekle yükümlüdür. Sinpaş GYO veya Sinpaş Yapı genel kurullarının bu süre içerisinde toplanmaması veya söz konusu sözleşmeyi onaylamaması halinde söz konusu sözleşme geçersiz sayılacaktır.

Genel kurul kararının tescilinden sonra bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin devir işlemleri tamamlanacaktır.

**22.13.2. Avni Çelik'in Taahhüdü**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde yer alan 7 adet parsel için Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sinpaş Yapı) "müteahhit", Sancak Tül Sanayi A.Ş. ve Sancak Hava Yolları A.Ş. ise "arsa sahibi" sıfatıyla 03.07.2015 tarihli "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalamış bulunmaktadır.

Anılan sözleşmede arsa sahipleri arsalarının %45 oranındaki hisselerini kendi üzerlerinde tutarken kalan %55 oranındaki hisselerini Sinpaş Yapı'ya devretmeyi, Sinpaş Yapı ise bunun karşılığında arsanın tamamı üzerinde yapılar inşa etmeyi (ve dolayısıyla inşa edilecek yapıların %45'ini arsa sahiplerine bırakmayı) taahhüt etmiştir.

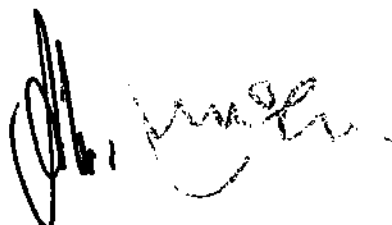
Sinpaş Yapı'nın tam bölünmesi ve sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden bir kısmının Sinpaş GYO'ya devredilmesi kapsamında, Sinpaş Yapı'nın yukarıda açıklanan sözleşme kapsamında hem bugüne kadar devralmış olduğu gayrimenkul hisseleri, hem de anılan sözleşmeden kaynaklanan yükümlülükleri Sinpaş GYO'ya devrolunacaktır.

Konuya ilişkin olarak DRT Kurumsal Finans Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. tarafından hazırlanan uzman kuruluş raporunda Sinpaş Yapı'nın anılan sözleşmeden kaynaklanan haklarının rayiç değeri 50.280.000 TL olarak takdir edilmiş, devredilen varlıklar karşılığında Sinpaş GYO sermayesinde gerçekleştirilecek artış tutarı ve bölünme oranı bu tutar dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Sinpaş Yapı'nın hakim hissedarı olan Avni Çelik, anılan sözleşmenin feshi ya da sözleşmeden kaynaklanan hakların kullanılamaması sonucunu doğuracak herhangi bir durumun gerçekleşmesi halinde, bölünme oranının tespitinde söz konusu sözleşmeden doğan hakların değeri olarak dikkate alınan 50.280.000 TL'nin yasal faizi ile birlikte hesaplanması sonucu bulunacak tutarı söz konusu durumun anlaşılmasını müteakip en geç bir ay içerisinde Sinpaş GYO'ya nakden ve defaten ödemeyi beyan ve taahhüt etmiştir.

22.14. Mevcut imtiyazlı paylar veya intifa senetleri karşılığında eşdeğer haklar veya uygun bir karşılığın verilmesi halinde, söz konusu haklar veya karşılıkların tespitine ilişkin uzman kuruluş görüşünü de içerecek şekilde bilgi

Yoktur.



22.15. TTK uyarınca ayrılma akçesinin öngörülmesi halinde, ayrılma akçesinin değerinin tespitine ilişkin bilgi

Yoktur.

22.16. TTK uyarınca denkleştirme ödemesi yapılmasının öngörülmesi halinde, denkleştirme tutarının tespitine ilişkin bilgi

Yoktur.

#### 23. BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

#### 24. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

1. Tam Bölünme ve Devir İşlemine Dair SPK Tarafından Onaylanan Duyuru Metni
2. Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilecek varlık ve yükümlülüklerin detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri
3. Sinpaş Yapı'dan Simgen'e devredilecek varlık ve yükümlülüklerin detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri
4. Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi,
5. Yönetim Kurulu Raporu
6. Uzman Kuruluş Raporu
7. Kısmi Bölünme ve Devir İşlemine Dair Yönetim Kurulu Kararları
8. Tahmini Açılış Bilançosu
9. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Finansal Raporlar
10. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Faaliyet Raporları
11. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Bağımsız Denetim Raporları
12. Devralınan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Raporları

#### 25. EKLER

1. Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilecek varlık ve yükümlülüklerin detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri
2. Sinpaş Yapı'dan Simgen'e devredilecek varlık ve yükümlülüklerin detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri
3. Tam Bölünme ve Devir Sözleşmesi,
4. Yönetim Kurulu Raporu
5. Uzman Kuruluş Raporu
6. Kısmi Bölünme ve Devir İşlemine Dair Yönetim Kurulu Kararları
7. Tahmini Açılış Bilançosu
8. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Finansal Raporlar
9. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Faaliyet Raporları
10. Sinpaş GYO'ya Ait Son Üç Yıllık Bağımsız Denetim Raporları
11. Devralınan Gayrimenkullere İlişkin Değerleme Raporları



EK/1

**Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Tam Bölünmesi Suretiyle  
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Devredilecek Varlık ve Yükümlülükler**

**Varlıklar**

| Hesap No | Hesap Adı                                        | Yasal Kayıtlı Değeri (TL) |
|----------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 100.01   | Nakit Kasası                                     | 32.479                    |
| 100.02   | Şantiye Kasaları                                 | 10.084                    |
| 101.01   | Portfoydeki TL Çekler                            | 0                         |
| 101.02   | Portfoydeki USD Çekler                           | 0                         |
| 101.04   | Tahsilattaki TL Çekleri                          | 1.010.323                 |
| 101.05   | Tahsilattaki USD Çekleri                         | 0                         |
| 101.07   | Karşılıksız TL Çekleri                           | 0                         |
| 102.01   | Vadesiz Mevduat TL                               | 7.964.474                 |
| 102.02   | Vadesiz Mevduat USD                              | 14.529.254                |
| 102.03   | Vadesiz Mevduat EURO                             | 179.958                   |
| 108.05   | Kredi Kartı Slipleri                             | 40.334                    |
| 118.99   | Diğer Çeşitli Menkul Kıymetler                   | 0                         |
| 120.01   | Yurtiçi Alıcılar                                 | 25.676.883                |
| 120.10   | Yurtiçi Alıcılar - Prodek                        | 0                         |
| 120.11   | Konut Proje Müşterileri                          | 304.287                   |
| 120.21   | Yurtdışı Alıcılar                                | 75                        |
| 121.09   | Alacak Senetleri                                 | 86.310.393                |
| 122.01   | Alacak Senetleri Reeskontu (-)                   | -533.166                  |
| 126.01   | Depozitolar                                      | 27.969                    |
| 127.01   | Ticari Alacaklar                                 | 0                         |
| 128.01   | Süpheli Ticari Alacaklar                         | 102.138                   |
| 129.01   | Süpheli Ticari Alacaklar Karşılığı               | -102.138                  |
| 132.01   | İstiraklerden Alacaklar                          | 0                         |
| 136.01   | Diğer Çeşitli Alacaklar                          | 8.044                     |
| 136.03   | Vergi Dairesinden Alacaklar                      | 11.197.097                |
| 136.04   | Asgari Geçim İndirimi - AGİ                      | 21.403                    |
| 150.01   | İlk Madde                                        | 220.944                   |
| 151.01   | Yarı Mamuller                                    | 308.942.754               |
| 152.01   | Mamuller                                         | 273.011.591               |
| 153.01   | Ticari Mallar                                    | 89.487                    |
| 157.01   | Yoldaki Mallar                                   | 0                         |
| 159.01   | Verilen Sipariş Avansları                        | 41.034.248                |
| 159.10   | Verilen Sipariş Avansları - Prodek               | 0                         |
| 159.21   | Verilen Avanslar-Yurtdışı Tedarikçiler           | 0                         |
| 177.01   | Yıllara Yaygın İns. ve Onarım Mhvt.              | 0                         |
| 180.01   | Gelecek Aylara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri | 11.999.716                |
| 180.02   | Gelecek Aylara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri   | 181.095                   |
| 180.03   | Gelecek Aylara ait giderler - Hizmet Giderleri   | 880                       |
| 190.01   | Devreden Malz Ve Hizmet KDV sı                   | 59.096.877                |
| 191.01   | Mal ve Hizmet Alışları KDV                       | 0                         |
| 191.03   | Satışlardan İade KDV                             | 0                         |
| 193.01   | Mahsup Edilecek Gelir Vergisi                    | 46.294                    |
| 193.03   | Geçici Kurumlar Vergisi                          | 192.411                   |
| 195.01   | Personele Verilen İş Avansları                   | 277.588                   |
| 196.01   | Personel Ücret Avansları                         | -7.040                    |
| 221.01   | Alacak Senetleri                                 | 171.448.598               |
| 222.01   | Alacak Senetleri Rees.(-)                        | -4.689.764                |
| 226.01   | Depozitolar-Teminatlar                           | 118.508                   |
| 226.04   | Ortaklar/lgdaş Güv.Bedeli                        | 0                         |
| 226.10   | Aqua City-1 İski                                 | 0                         |

|                          |                                                            |                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|
| 226.100                  | Belediyelere Yatırılan Yapı Denetim Ücretleri              | 0                    |
| 226.11                   | Aqua City-2 İskl                                           | 0                    |
| 232.01                   | Senetli Alacaklar-İstiraklerden                            | 0                    |
| 240.01                   | Hisse Senetleri ve Ortaklık Payları                        | 0                    |
| 242.12                   | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                  | 84.376.619           |
| 242.14                   | Sinpaş GYO.Hisse Senetleri                                 | 50.591.274           |
| 242.16                   | Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic.A.Ş.     | 0                    |
| 242.17                   | Constrall Şirketi - Katar                                  | 0                    |
| 242.22                   | Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.    | 0                    |
| 242.27                   | Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.                 | 16.000.000           |
| 242.28                   | Promotors Otomotiv Turz.Yat.Taş.El.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. | 0                    |
| 243.01                   | İstiraklere Sermaye Taahhütleri(-)                         | -3.000.000           |
| 245.05                   | Seranit Seramik A.Ş.                                       | 0                    |
| 245.06                   | Uzman Enerji Sist.Elektrik Makina San.ve Tic.Ltd.Şti.      | 0                    |
| 245.07                   | Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.                        | 0                    |
| 245.10                   | Mikron-s Mikronize Min.End.A.Ş.                            | 0                    |
| 245.16                   | GYE Elektrik Üretim Dağ.Proje İnş.Tur.Tic.A.Ş.             | 0                    |
| 245.17                   | İntenser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.     | 0                    |
| 246.01                   | BO Sermaye Taahhütleri(-)                                  | 0                    |
| 250.01                   | Arazi ve Arsalar                                           | 440.345.918          |
| 252.01                   | Binalar                                                    | 148.231.943          |
| 253.01                   | Tesis, Makina, Cihazlar                                    | 4.208.168            |
| 254.01                   | Tasitlar                                                   | 335.208              |
| 255.01                   | Demirbaslar                                                | 12.967.945           |
| 256.01                   | Diğer Maddi Duran Varlıklar                                | 0                    |
| 257.01                   | Birikmiş Amortismanlar (-)                                 | -14.827.783          |
| 258.01                   | Yapılmakta Olan Yatırımlar                                 | 0                    |
| 260.01                   | Haklar                                                     | 1.171.794            |
| 264.01                   | Özel Maliyetler                                            | 0                    |
| 267.01                   | Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        | 772.310              |
| 268.01                   | Birikmiş Amortismanlar (-)                                 | -1.174.061           |
| 280.01                   | Gelecek Yıllara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri          | 195.183.160          |
| 280.02                   | Gelecek Yıllara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri            | 70.096               |
| 280.03                   | Gelecek Yıllara Ait Proje - Hizmet Giderleri               | 293                  |
| <b>Varlıklar Toplamı</b> |                                                            | <b>1.943.996.962</b> |

#### Yükümlülükler

| Hesap No | Hesap Adı                              | Yasal Kayıtlı Değeri (TL) |
|----------|----------------------------------------|---------------------------|
| 300.01   | Banka Kredileri                        | 7.485.671                 |
| 301.01   | Finansal Kiralama İşl. Borçlar         | 8.835.700                 |
| 302.01   | Ertelenmiş Fin.Kırl.Bor.Mly.(-)        | -538.173                  |
| 303.01   | UV Banka Kredileri Tak. Ve Faizleri    | 85.646.105                |
| 320.01   | Yurtiçi Satıcılar                      | 36.886.179                |
| 320.21   | Yurtdışı Satıcılar                     | 0                         |
| 321.02   | İleri Vadeli Senetler/Çekler           | 39.943.142                |
| 322.01   | Borç Senetleri Reeskontu (-)           | -459.081                  |
| 326.01   | Alınan Dep. ve Teminatlar              | 117.509                   |
| 329.01   | Yurt İçi Ticari Borçlar                | 0                         |
| 329.02   | Şirket Kredi Kartı Harcamaları         | 0                         |
| 335.02   | Personele Ödenen Ücretler              | 518.086                   |
| 335.03   | Personele Ödenen Asgari Geçim İndirimi | 21.404                    |
| 335.04   | Personel Kıdem Tazminatı Borçları      | 10.035                    |
| 335.06   | Yönetim Kurulu Üyeleri Borçları        | 0                         |
| 335.09   | Ödenecek İhbar Tazminatı               | 3.233                     |
| 335.12   | Personele Kira Ödemeleri               | 1.700                     |
| 336.01   | Diğer Çeşitli Borçlar                  | 9.643.589                 |
| 340.01   | Alınan Sipariş Avansları-Yİ            | 559.260                   |

*[Handwritten signature]*



|                              |                                           |                      |
|------------------------------|-------------------------------------------|----------------------|
| 340.21                       | Alinan Siparis Avanslari-YD               | 0                    |
| 360.01                       | Ödenecek Gelir Vergisi                    | 655.653              |
| 360.02                       | Ödenecek Gider Pusulası Stopajı           | 1.481                |
| 360.04                       | Sorumlu Sifatıyla Ödenecek KDV            | 187.636              |
| 360.05                       | Ödenecek Damga Vergisi                    | 21.387               |
| 360.09                       | Ödenecek Serbest Meslek Stopajı           | 24.173               |
| 360.13                       | Taahhütlardan Kesilen Stopaj              | 449.658              |
| 361.01                       | SSK Primleri                              | 611.858              |
| 361.02                       | SGDP Primi                                | 52.204               |
| 361.03                       | İşsizlik Sigorta Primi                    | 60.119               |
| 369.01                       | Ödenecek Diğer Yükümlülükler              | 6.198                |
| 373.02                       | Maliyet Giderleri Karşılığı (Ankara Arsa) | 170.081.458          |
| 380.01                       | Gelecek Aylara Ait Gelirler               | 0                    |
| 391.01                       | Mal Ve Hizmet Teslimleri KDV              | 0                    |
| 391.02                       | Alis İadesi, İşlem İptali KDV             | 0                    |
| 391.03                       | Sorumlu Sifatıyla Hes. KDV                | 0                    |
| 393.01                       | Şubeler Cari Hs.                          | 0                    |
| 400.04                       | Döviz Kredileri                           | 1.079.257.191        |
| 401.01                       | Finansal Kiralama İşl.Borçlar             | 10.002.572           |
| 402.01                       | Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)            | -430.329             |
| 421.02                       | İleri Vadeli Senetler/Çekler              | 2.142.395            |
| 422.01                       | Borç Senetleri Reeskontu(-)               | -160.275             |
| 426.01                       | Alinan Dep. ve Teminatlar                 | 26.738.659           |
| 440.01                       | Alıcılardan Alinan Sip. Avansları         | 447.706.230          |
| 472.01                       | İşçi Kıdem Tazminatı Kars.                | 5.783.280            |
| 480.01                       | Gelecek Yıllara Ait Gelirler              | 0                    |
| 500.01                       | Nakdi Sermaye                             | 39.673.057           |
| 502.01                       | Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farklar       | 2.082                |
| 525.01                       | Kayda Alınan Emtia Karşılığı              | 28.149.699           |
| 529.03                       | Varlık Barışı Kapsamında Yapılan Tahsilat | 8.655.067            |
| 540.01                       | I. Tertip Yedek Akçe                      | 162.367              |
| 540.02                       | II. Tertip Yedek Akçe                     | 490                  |
| 540.03                       | 1997 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 9.650                |
| 540.04                       | 1998 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 10.730               |
| 540.05                       | 2001 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 4.553                |
| 540.06                       | 2002 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 414.911              |
| 540.07                       | 2003 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 198.815              |
| 540.08                       | 2004 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 405.287              |
| 540.09                       | 2005 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 495.855              |
| 542.01                       | Olağanüstü Yedekler                       | 13                   |
| 542.02                       | Olağanüstü Yedekler FARK Hs.              | 4.219                |
| 543.01                       | Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler      | 8.964.156            |
| 549.04                       | Kurumlar Vergisi (%75'lik İstisna)        | 40.976.369           |
| 570.07                       | 2015 Yılı Dönem Karı                      | 13.153.321           |
| 580.18                       | Geçmiş Yıl Zararları (-) 2014             | -6.275.988           |
| 580.19                       | Geçmiş Yıl Zararları (-) 2016             | -30.254.580          |
| 580.99                       | K.K.E.G ve Mahsup Edilemeyen Zararlar(-)  | -65.740.584          |
| 591.01                       | Dönem Net Zararı(-)                       | -26.878.433          |
| <b>Yükümlülükler Toplamı</b> |                                           | <b>1.943.996.962</b> |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

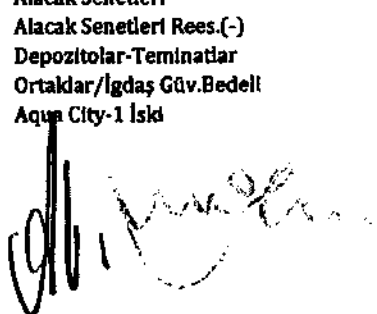


EK/2

**Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Tam Bölünmesi Suretiyle  
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye Devredilecek Varlık ve Yükümlülükler**

**Varlıklar**

| Hesap No | Hesap Adı                                        | Yasal Kayıtlı Değeri (TL) |
|----------|--------------------------------------------------|---------------------------|
| 100.01   | Nakit Kasası                                     | 0                         |
| 100.02   | Şantiye Kasaları                                 | 0                         |
| 101.01   | Portfoydeki TL Çekler                            | 3.150                     |
| 101.02   | Portfoydeki USD Çekler                           | 0                         |
| 101.04   | Tahsilattaki TL Çekleri                          | 0                         |
| 101.05   | Tahsilattaki USD Çekleri                         | 0                         |
| 101.07   | Karşılıksız TL Çekleri                           | 0                         |
| 102.01   | Vadesiz Mevduat TL                               | 0                         |
| 102.02   | Vadesiz Mevduat USD                              | 0                         |
| 102.03   | Vadesiz Mevduat EURO                             | 0                         |
| 108.05   | Kredi Kartı Şipleri                              | 0                         |
| 118.99   | Diğer Çeşitli Menkul Kıymetler                   | 32.175.922                |
| 120.01   | Yurtiçi Alıcılar                                 | 12.840.865                |
| 120.10   | Yurtiçi Alıcılar - Prodek                        | 0                         |
| 120.11   | Konut Proje Müşterileri                          | 4.651.453                 |
| 120.21   | Yurdisi Alıcılar                                 | 42.043                    |
| 121.09   | Alacak Senetleri                                 | 2.261.445                 |
| 122.01   | Alacak Senetleri Reeskontu (-)                   | -63                       |
| 126.01   | Depozitolar                                      | 103.458                   |
| 127.01   | Ticari Alacaklar                                 | 0                         |
| 128.01   | Süpheli Ticari Alacaklar                         | 16.123.417                |
| 129.01   | Süpheli Ticari Alacaklar Karsiligi               | -16.123.417               |
| 132.01   | İştiraklerden Alacaklar                          | 74.861.921                |
| 136.01   | Diğer Çeşitli Alacaklar                          | 28.184.003                |
| 136.03   | Vergi Dairesinden Alacaklar                      | 0                         |
| 136.04   | Asgari Geçim İndirimi - AGİ                      | 29.996                    |
| 150.01   | İlk Madde                                        | 14.428                    |
| 151.01   | Yarı Mamuller                                    | 33.538.720                |
| 152.01   | Mamuller                                         | 1.149.045                 |
| 153.01   | Ticari Mallar                                    | 3.657.673                 |
| 157.01   | Yoldaki Mallar                                   | 2.295                     |
| 159.01   | Verilen Sipariş Avansları                        | 44.646.538                |
| 159.10   | Verilen Sipariş Avansları - Prodek               | 0                         |
| 159.21   | Verilen Avanslar-Yurtdışı Tedarikçiler           | 0                         |
| 177.01   | Yıllara Yaygın İns. ve Onarım Mlyt.              | 2.180.710                 |
| 180.01   | Gelecek Aylara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri | 6.171.883                 |
| 180.02   | Gelecek Aylara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri   | 284.162                   |
| 180.03   | Gelecek Aylara ait giderler - Hizmet Giderleri   | 86.613                    |
| 190.01   | Devreden Malz Ve Hizmet KDV sı                   | 0                         |
| 191.01   | Mal ve Hizmet Alışları KDV                       | 0                         |
| 191.03   | Satışlardan İade KDV                             | 0                         |
| 193.01   | Mahsup Edilecek Gelir Vergisi                    | 0                         |
| 193.03   | Geçici Kurumlar Vergisi                          | 0                         |
| 195.01   | Personele Verilen İş Avansları                   | 420.098                   |
| 196.01   | Personel Ücret Avansları                         | -3.667                    |
| 221.01   | Alacak Senetleri                                 | 0                         |
| 222.01   | Alacak Senetleri Rees.(-)                        | 0                         |
| 226.01   | Depozitolar-Terminatlar                          | 73.577                    |
| 226.04   | Ortaklar/Igdaş Gv.Bedeli                         | 2.704                     |
| 226.10   | Aqua City-1 İskd                                 | 21.296                    |

  
76



|                          |                                                            |                    |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------|
| 226.100                  | Belediyelere Yatırılan Yapı Denetim Ücretleri              | 1.144.351          |
| 226.11                   | Aqua City-2 İski                                           | 28.215             |
| 232.01                   | Senetli Alacaklar-İstiraklerden                            | 201.909            |
| 240.01                   | Hisse Senetleri ve Ortaklık Payları                        | 0                  |
| 242.12                   | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                  | 0                  |
| 242.14                   | Sinpaş GYO.Hisse Senetleri                                 | 0                  |
| 242.16                   | Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic.A.Ş.     | 3.787.149          |
| 242.17                   | Constrall Şirketi - Katar                                  | 0                  |
| 242.22                   | Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.    | 4.327.375          |
| 242.27                   | Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.                 | 0                  |
| 242.28                   | Promotors Otomotiv Turz.Yat.Taş.El.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti. | 4.457.875          |
| 243.01                   | İstiraklere Sermaye Taahhütleri(-)                         | 0                  |
| 245.05                   | Seranit Seramik A.Ş.                                       | 69.349.592         |
| 245.06                   | Uzman Enerji Sıst.Elektrik Makina San.ve Tic.Ltd.Şti.      | 1.932.071          |
| 245.07                   | Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.                        | 1.849.263          |
| 245.10                   | Mikron-s Mikronize Min.End.A.Ş.                            | 13.584.812         |
| 245.16                   | GYE Elektrik Üretim Dağ.Proje İnş.Tur.Tic.A.Ş.             | 9.585.000          |
| 245.17                   | İntenser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.     | 38.665.379         |
| 246.01                   | BO Sermaye Taahhütleri(-)                                  | -7.587.809         |
| 250.01                   | Arazi ve Arsalar                                           | 11.417.129         |
| 252.01                   | Binalar                                                    | 178.784.902        |
| 253.01                   | Tesis, Makina, Cihazlar                                    | 6.732.516          |
| 254.01                   | Tasitlar                                                   | 1.484.970          |
| 255.01                   | Demirbaslar                                                | 4.418.726          |
| 256.01                   | Diğer Maddi Duran Varlıklar                                | 32.000             |
| 257.01                   | Birikmiş Amortismanlar (-)                                 | -44.027.812        |
| 258.01                   | Yapılmakta Olan Yatırımlar                                 | 65.815             |
| 260.01                   | Haklar                                                     | 2.314.309          |
| 264.01                   | Özel Maliyetler                                            | 108.418            |
| 267.01                   | Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar                        | 142.851            |
| 268.01                   | Birikmiş Amortismanlar (-)                                 | -2.470.719         |
| 280.01                   | Gelecek Yıllara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri          | 15.985.914         |
| 280.02                   | Gelecek Yıllara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri            | 68.991             |
| 280.03                   | Gelecek Yıllara Ait Proje - Hizmet Giderleri               | 85.632             |
| <b>Varlıklar Toplamı</b> |                                                            | <b>563.869.092</b> |

#### Yükümlülükler

| Hesap No | Hesap Adı                              | Yasal Kayıtlı Değeri (TL) |
|----------|----------------------------------------|---------------------------|
| 300.01   | Banka Kredileri                        | 0                         |
| 301.01   | Finansal Kiralama İşl. Borçlar         | 0                         |
| 302.01   | Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)         | 0                         |
| 303.01   | UV Banka Kredileri Tak. Ve Faizleri    | 55.582.661                |
| 320.01   | Yurtiçi Satıcılar                      | 25.531.426                |
| 320.21   | Yurtdışı Satıcılar                     | 0                         |
| 321.02   | İleri Vadeli Senetler/Çekler           | 2.283.821                 |
| 322.01   | Borç Senetleri Reeskontu (-)           | -22.451                   |
| 326.01   | Alınan Dep. ve Teminatlar              | 0                         |
| 329.01   | Yurt İçi Ticari Borçlar                | 0                         |
| 329.02   | Şirket Kredi Kartı Harcamaları         | 12.971                    |
| 335.02   | Personele Ödenen Ücretler              | 930.043                   |
| 335.03   | Personele Ödenen Asgari Geçim İndirimi | 30.101                    |
| 335.04   | Personel Kıdem Tazminatı Borçları      | 25.860                    |
| 335.06   | Yönetim Kurulu Üyeleri Borçları        | 151.512                   |
| 335.09   | Ödenecek İhbar Tazminatı               | 5.169                     |
| 335.12   | Personele Kira Ödemeleri               | 7.779                     |
| 336.01   | Diğer Çeşitli Borçlar                  | 3.877.972                 |
| 340.01   | Alınan Sipariş Avansları-Yİ            | 21.505.021                |

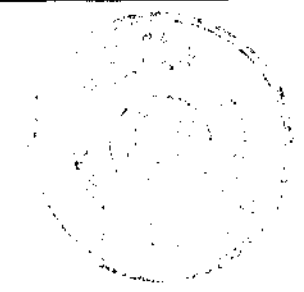
*[Handwritten signature]*

77



|                              |                                           |                    |
|------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| 340.21                       | Alınan Sipariş Avansları-YD               | 0                  |
| 360.01                       | Ödenecek Gelir Vergisi                    | 0                  |
| 360.02                       | Ödenecek Gider Pusulası Stopajı           | 0                  |
| 360.04                       | Sorumlu Sifatıyla Ödenecek KDV            | 0                  |
| 360.05                       | Ödenecek Damga Vergisi                    | 0                  |
| 360.09                       | Ödenecek Serbest Meslek Stopajı           | 0                  |
| 360.13                       | Taahhütlardan Kesilen Stopaj              | 0                  |
| 361.01                       | SSK Primleri                              | 0                  |
| 361.02                       | SGDP Primi                                | 0                  |
| 361.03                       | İşsizlik Sigorta Primi                    | 0                  |
| 369.01                       | Ödenecek Diğer Yükümlülükler              | 0                  |
| 373.02                       | Maliyet Giderleri Karşılığı (Ankara Arsa) | 0                  |
| 380.01                       | Gelecek Aylara Ait Gelirler               | 239.323            |
| 391.01                       | Mal Ve Hizmet Teslimleri KDV              | 0                  |
| 391.02                       | Alış İadesi, İşlem İptali KDV             | 0                  |
| 391.03                       | Sorumlu Sifatıyla Hes. KDV                | 0                  |
| 393.01                       | Şubeler Cari Hs.                          | 0                  |
| 400.04                       | Döviz Kredileri                           | 288.362.028        |
| 401.01                       | Finansal Kiralama İşl.Borçlar             | 0                  |
| 402.01                       | Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)            | 0                  |
| 421.02                       | İleri Vadeli Senetler/Çekler              | 0                  |
| 422.01                       | Borç Senetleri Reeskontu(-)               | 0                  |
| 426.01                       | Alınan Dep. ve Teminatlar                 | 2.830.423          |
| 440.01                       | Alıcılardan Alınan Sip. Avansları         | 2.105.143          |
| 472.01                       | İşçi Kıdem Tazminatı Kars.                | 0                  |
| 480.01                       | Gelecek Yıllara Ait Gelirler              | 83.345             |
| 500.01                       | Nakdi Sermaye                             | 160.326.943        |
| 502.01                       | Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farklar         | 0                  |
| 525.01                       | Kayda Alınan Emtia Karşılığı              | 0                  |
| 529.03                       | Varlık Barışı Kapsamında Yapılan Tahsilat | 0                  |
| 540.01                       | I. Tertip Yedek Akçe                      | 0                  |
| 540.02                       | II. Tertip Yedek Akçe                     | 0                  |
| 540.03                       | 1997 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.04                       | 1998 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.05                       | 2001 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.06                       | 2002 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.07                       | 2003 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.08                       | 2004 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 540.09                       | 2005 Yılı Karı Yedek Akçesi               | 0                  |
| 542.01                       | Olağanüstü Yedekler                       | 0                  |
| 542.02                       | Olağanüstü Yedekler FARK Hs.              | 0                  |
| 543.01                       | Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler      | 0                  |
| 549.04                       | Kurumlar Vergisi (%75'lik İstisna)        | 0                  |
| 570.07                       | 2015 Yılı Dönem Karı                      | 0                  |
| 580.18                       | Geçmiş Yıl Zararları (-) 2014             | 0                  |
| 580.19                       | Geçmiş Yıl Zararları (-) 2016             | 0                  |
| 580.99                       | K.K.E.G ve Mahsup Edilemeyen Zararlar(-)  | 0                  |
| 591.01                       | Dönem Net Zararı(-)                       | 0                  |
| <b>Yükümlülükler Toplamı</b> |                                           | <b>563.869.092</b> |

*[Handwritten signature]*



EK/3

## Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bölünme Sonrası Tahmini Açılış Bilançosu

|                                                                                           | 30 Haziran 2017<br>Konsolide<br>(TL) | 30 Haziran 2017<br>Proforma<br>(TL) | Birleşme<br>Etkisi   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                    | <b>1.159.010.124</b>                 | <b>2.019.375.356</b>                | <b>860.365.232</b>   |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                 | 131.557.801                          | 154.314.384                         | 22.756.583           |
| Ticari Alacaklar                                                                          | 189.676.745                          | 302.445.465                         | 112.768.720          |
| Diğer Alacaklar                                                                           | 3.543.501                            | 14.798.014                          | 11.254.513           |
| Stoklar                                                                                   | 627.335.209                          | 1.228.098.555                       | 600.763.346          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 124.626.974                          | 177.842.913                         | 53.215.939           |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar                                                    | 561.531                              | 800.236                             | 238.705              |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                     | 81.708.363                           | 141.075.789                         | 59.367.426           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                    | <b>1.125.890.859</b>                 | <b>2.228.021.182</b>                | <b>1.102.130.323</b> |
| Ticari Alacaklar                                                                          | 62.726.210                           | 229.485.044                         | 166.758.834          |
| Diğer Alacaklar                                                                           | 31.585.697                           | 31.704.205                          | 118.508              |
| Finansal Yatırımlar (UV)                                                                  | 0                                    | 147.967.893                         | 147.967.893          |
| Stoklar                                                                                   | 863.546.784                          | 1.303.892.702                       | 440.345.918          |
| Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar                                                | 3.466.406                            | 3.466.406                           | 0                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                             | 119.574.303                          | 119.574.303                         | 0                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                     | 10.929.713                           | 161.845.193                         | 150.915.480          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                             | 107.363                              | 877.405                             | 770.042              |
| Diğer Duran Varlıklar                                                                     | 33.954.383                           | 33.954.383                          | 0                    |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                    | 0                                    | 195.253.648                         | 195.253.648          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                   | <b>2.284.900.983</b>                 | <b>4.247.396.538</b>                | <b>1.962.495.555</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                          |                                      |                                     |                      |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>491.873.345</b>                   | <b>852.627.296</b>                  | <b>360.753.951</b>   |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları                                          | 429.329.022                          | 530.758.325                         | 101.429.303          |
| Ticari Borçlar                                                                            | 29.743.130                           | 106.113.370                         | 76.370.240           |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                          | 1.576.542                            | 2.855.180                           | 1.278.638            |
| Diğer Borçlar                                                                             | 11.203.073                           | 20.891.939                          | 9.688.866            |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                   | 1.012.758                            | 171.094.216                         | 170.081.458          |
| Türev Araçlar                                                                             | 15.908.339                           | 15.908.339                          | 0                    |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                           | 3.100.481                            | 4.446.667                           | 1.346.186            |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       |                                      | 559.260                             | 559.260              |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                          | <b>841.948.063</b>                   | <b>2.413.060.018</b>                | <b>1.571.111.955</b> |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar                                                                  | 458.519.635                          | 1.547.349.068                       | 1.088.829.433        |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                       | 375.810.458                          | 823.516.688                         | 447.706.230          |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                   | 1.669.040                            | 7.452.320                           | 5.783.280            |
| Türev Araçlar                                                                             | 5.948.930                            | 5.948.930                           | 0                    |
| Ticari Borçlar                                                                            | 0                                    | 1.982.120                           | 1.982.120            |
| Diğer Borçlar                                                                             |                                      | 26.810.892                          | 26.810.892           |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                        | <b>951.079.575</b>                   | <b>981.709.224</b>                  | <b>30.629.649</b>    |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar                                                             | 951.079.575                          | 981.709.224                         | 30.629.649           |
| Ödenmiş Sermaye                                                                           | 600.000.000                          | 873.193.432                         | 273.193.432          |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                                                 | 212.888.864                          | -20.629.429                         | -233.518.293         |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                                   | -5.664.156                           | -5.664.156                          | 0                    |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar                                                        | 62.419.923                           | 62.419.923                          | 0                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) | -815.858                             | -815.858                            | 0                    |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                       | 35.261.185                           | 36.963.844                          | 1.702.659            |
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları                                                      | 100.537.883                          | 98.169.574                          | -2.368.309           |
| Net Dönem (Zararı) / Karı                                                                 | -53.548.266                          | -61.928.106                         | -8.379.840           |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                   | <b>2.284.900.983</b>                 | <b>4.247.396.538</b>                | <b>1.962.495.555</b> |