

**SİNPAŞ GYO**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

**01.01.2019 – 31.12.2019 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR .....	4
1.5	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI .....	4
1.6	YÖNETİM KURULU.....	5
1.6.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....	7
1.7	GENEL KURUL .....	8
1.7.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	10
1.8	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	11
1.8.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	11
1.8.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	14
1.8.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	15
1.9	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	17
1.10	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	17
1.11	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	17
1.12	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	18
1.13	ETİK KURALLAR.....	18
1.14	YATIRIM STRATEJİSİ.....	20
1.15	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	21
1.15.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	21
1.15.2	PROJE GELİŞTİRME .....	22
1.15.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....	22
1.15.4	TESLİM .....	22
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER .....	22
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN .....	28
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	35
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ .....	35
4.2	PROJELER.....	36
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	55
5.1	BİLANÇO TABLOSU .....	555
5.2	GELİR TABLOSU .....	577
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	588
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	599

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 45 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 30.09.2019 itibarıyla 5.238.976.071-TL'ye ulaşmıştır.

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

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

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

### VİZYONUMUZ

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

### MİSYONUMUZ

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

### DEĞERLERİMİZ

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

## 1.2 TARİHÇE

### 2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

### 2007 - Sektöre ilklerle girdi

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



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

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

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

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

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

#### **2010 - İstanbul’un modern sarayları: İstanbul Sarayları**

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

#### **2011 - Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho**

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

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

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

#### **2013 - Bosphorus City**

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

#### **2014 - Sinpaş’ın 40. Yılında 5 yeni proje**

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

#### **2015**

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

#### **2016**

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

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

## 2017

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

## 2018

- Altınoran, Shining Star Awards Yarışması'nda **Türkiye'nin En İyi Konut Projesi** seçildi.
- Saatli ikonik görüntüsüyle dikkat çeken **Sinpaş Time**'in basın buluşması gerçekleştirildi.

## 2019

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

## 1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14-15.06.2017	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432

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

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	52,61%
	B	64.070.506	
	C	384.379.003	
Ahmet Çelik	B	9.855.848	4,55%
	C	29.856.002	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.330	12,00%
Diğer	C	182.365.159	20,88%
<b>TOPLAM</b>		<b>873.193.432</b>	<b>100,00%</b>

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

#### 1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibariyle iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Samandıra Mobilya San.ve Tic.A.Ş.	100,00	2.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Tic.A.Ş.	15,24	105.000.000-TL
Güney Marmaris Otel Yön.ve Hiz.A.Ş.	100,00	50.000-TL

#### 1.5 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

##### Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik'in Mesajı

Kıymetli Paydaşlarımız,

Yeni yılla birlikte 2000'lerin ikinci 10 yılını idrak edeceğimiz yepyeni bir döneme girerken Sinpaş GYO olarak 46 yıldır sürdürdüğümüz hedeflerimizi özgün kurum kültürümüzün ve paydaşlarımızın duyduğu sonsuz güvenin verdiği güçle gerçekleştirmeye devam ediyoruz. Sektörü domine eden ve ilkleri başlatan kimliğimizle yarım asırdır istihdam ve ekonomik kalkınmada aktif rol olarak ülkemize katkı sağlamayı en büyük amaçlarımızda biri olarak görüyoruz.

Geçtiğimiz yılın ilk dönemi dolardaki dalgalanmalar ülke ekonomisini etkilerken gerek gayrimenkul sektöründe gerekse diğer sektörlerde bir durgunluk yaşandı. Yatırım planları bir süreliğine de olsa erteleniyorken, ibre tersine döndü ve yılın ikinci yarısıyla beraber gayrimenkulün bir yatırım aracı olması, kredi faiz oranlarındaki indirimler ve firmaların ödeme koşullarında sağladıkları bazı avantajlarla konut satışlarında büyüme yakalandı. Lokomotif bir sektör olan gayrimenkulde çarkların yeniden çalışması sadece sektörümüzü değil dokunduğu yaklaşık 200 alt sektörü de olumlu yönde etkiledi, kritik ve hassas bir yıl olan 2019'da ekonomimize nefes aldırdı. Temmuz ayı ortasından itibaren hızlanan konut satışları sayesinde olumlu rüzgar esmeye devam etti ve gayrimenkul sektörü amiral gemisi olma görevini yine elden bırakmadı.

Sinpaş GYO, sektörün hem hareketli hem de durgun dönemlerinde üretime ve kampanyalarına ara vermedi. Öncü firma olmanın gereği olarak tüm projeleriyle yıl boyu varlığını sürdürdü. İstanbul'da; Sinpaş Finans Şehir, Queen Bomonti, Metrolife, Gökorman, Sinpaş Country Ankara'da; Altınoran, Marina Ankara ve Ege Vadisi, Bursa'da; Bursa Modern projelerimizin başarıları her yönden takdir edildi.

2020 projeksiyonumuza gelince... İnşa ettiğimiz sayısız emsalsiz proje ve kazandığımız onlarca ödülle hem marka hem de finansal kimliğimizi büyötmeye bu yıl da devam etmeyi hedefliyoruz. 61 projede, 10 binlerce konut geliştiren bir marka olarak, yüzbinlere yeni bir hayatın kapılarını açarken 2 bini aşkın istihdam gücümüzle gelişen Türkiye'nin silüetine yeni başarılarla katkıda bulunacağımızı öngörüyoruz.

Ana çatımız Sinpaş Holding 2020 yılı itibariyle 'gayrimenkul geliştirme', 'sanayi', 'hizmet', 'finans' ve 'enerji' sektörlerinde de holdingimize bağlı 33 şirket ve çalışanlarımızla güçlü bir inançla yoluna devam ediyor. Türkiye'de, yakın coğrafyada ve Avrupa'da, örnek yaşam alanları ve ticari projeler geliştirerek Türkiye'nin büyüme serüvenine yılların deneyimi ve uzmanlığı ve yeniliklere duyduğu heyecan ve ilkleri gerçekleştirme cesaretiyle yön veriyor. Sinpaş olarak istikrar ve başarıyı yıllardır olduğu gibi 2020'de de sürdüreceğimize şüphem yok. Geçmişten geleceğe kurduğumuz köprünün sağlamlığı bunu kanıtıyor. En büyük gücümüz olan yol arkadaşlarımızın; yani müşterilerimiz, çalışanlarımız ve tüm paydaşlarımızın bize sağlayacağı katkılarla, kurum kültürümüze yakışan başarılarla hep birlikte imza atacağımıza yürekten inanıyorum. Birlikte nice mutlu yarınlara...

Saygılarımla

Dr. Avni Çelik

İnşaat Mühendisi

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı



## 1.6 YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Mahmut Sefa Çelik ve Bekir Uzun 13.06.2019 tarihli olağan genel kurul toplantısında 1 yıl süre ile göreve kabul edilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	17.05.2020
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	17.05.2020
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	17.05.2020
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	17.05.2020
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	17.05.2020
Hamdi Topçu	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	17.05.2020

### Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

### Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

### Mehmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

### **Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi**



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

### **Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



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

### **Hamdi Topçu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



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



## ÜST YÖNETİM

### Seba Gacemer, Genel Müdür



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

### Dursun Yaşar Çamurali, Mali İşler Grup Başkanı - CFO



D. Yaşar Çamurali, 1965 yılında Giresun'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Çamurali, iş hayatına 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü ve eş zamanlı grup firmalarında Mali İşler Koordinatörlüğü görevlerini yürütmüştür. D. Yaşar Çamurali Sinpaş GYO A.Ş.'nin 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiş olup, Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış, mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. Sinpaş Grubu çatısı altında 2008 yılında Genel Müdür Yardımcılığı, 2018 yılından bu yana Mali İşler Grup Başkanlığı görevini yerine getirmektedir. Çamurali, evli ve iki çocuk babasıdır.

## 1.6.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Hamdi Topçu	Bekir Uzun
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Hamdi Topçu
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Hamdi Topçu

## 1.7 GENEL KURUL

2018 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 13 Haziran 2019 Perşembe saat 10:00'da şirket merkez binasında yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

### SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 13 HAZİRAN 2019 TARİH, SAAT 10:00'DA YAPILAN 2018 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2018 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 13 Haziran 2019 tarihinde, saat 10:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 12.06.2019 tarih ve 45067238 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Ceyda Çalık gözetiminde yapılmıştır.*

*Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 10.05.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 22.05.2019 tarih ve 9834 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik ve Bekir Uzun toplantıya katılmıştır. Ayrıca PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin temsilcisi Kaan Akan toplantıya katılmıştır.*

*Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 873.193.432.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 873.193.432 adet hisseden, 36.711.861,136 TL'lik sermayeye tekabül eden 36.711.861,136 adet hissenin asaleten, 571.979.936,198 TL'lik sermayeye tekabül eden 571.979.936,198 adet hissenin vekaleten, 57.660 TL'lik sermayeye tekabül eden 57.660 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 611.749.457,334 TL'lik sermayeye tekabül eden 611.749.457,334 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.*

1) Toplantı Başkanlığına 25699470170 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna 39355338582 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına 23995434032 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Erdoğan Acar'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

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

2) 2018 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

3) 2018 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

4) 2018 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Elektronik ortamda katılan ortaklarımızdan Burak Bayram Yaman aşağıdaki mesajı ilettili:

*"Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemini ayrıntılı olarak açıklar mısınız. Bilanço mevcut durumu raporlamaktan ziyade şişirilmiş gözüküyor.Finansman giderinin bu denli yüksek olmasının sebebi ancak yönetim*



kurulunun ve CFO nun beceriksizliği olarak yorumlanabilir ve bu durum karşısında istifa etme onurlarını kendilerinde buluyorlar mı.Döviz borcu niçin HEDGE edilmedi.Şirket mevcut durum itibari ile teknik olarak iflas düzeyinde.Bu durumun farkında mısınız.Özsermaye neredeyse sıfırlanmak üzere. Şirketi içinde bulunduğu bu dar boğazdan kurtarmak için ne gibi önlemler almayı planlıyorsunuz.”

Bunun üzerine Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Çelik söz alarak özetle aşağıdaki şekilde açıklama yaptı:

“Şirketimizin bilançosunun şişirilmesi söz konusu değildir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul’un gözetimi ve denetimi altında faaliyet gösteren halka açık bir şirkettir. Şirketimiz mali tabloları uluslararası olarak faaliyet gösteren büyük bir denetim firması tarafından denetlenmektedir. Bilançoların şişirilmesi söz konusu olamaz. Finansman giderlerinin yüksekliği Şirketimizin yurtdışından kullandığı uzun vadeli ve düşük faizli döviz kredilerin kur farklarından kaynaklanmaktadır. Şirketimiz kullanmış olduğu krediler ile önemli yatırımlar yapılmıştır. Aktifinde satılmaya hazır önemli bir stok bulunmaktadır. Bu stoğun satışları devam etmekte olup mevcut piyasa koşullarında Şirketimiz halen en iyi satış yapan firmalardan birisi durumundadır. Piyasalarda yaşanan olağandışı gelişmeler neticesinde kur farkı zararları olmakla birlikte bu durum Şirketin mali yapısını tehdit edecek düzeyde değildir.”

Bunun üzerine elektronik ortamda katılan ortaklarımızdan Burak Bayram Yaman aşağıdaki mesajını ilettili:

“Tacir, tüm bu hukuki ve fiili işlemlerini yaparken,ticari hayatın gerektirdiği tüm tedbirleri almalı ve meydana gelebilecek değişmeleri önceden tahmin etmeye çalışarak yükümlülük altına girmesi gereklidir. Sizce mevcut durumun sebebi ticari hayatın basiretsizliği mi yoksa ihmal mi.”

Başka söz alan olmadı. Finansal Tablolar genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

5) Şirket Yönetim Kurulu’nun 2018 yılı faaliyetleri neticesinde kar oluşmadığından dolayı kar payı dağıtılmaması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

6) Türk Ticaret Kanunu’nun 363. maddesi kapsamında yönetim kurulu tarafından, ayrılan yönetim kurulu üyelerinin görev süresinin sonu olan 17 Mayıs 2020 tarihine kadar görev yapmak üzere, Sayın Osman Akyüz’den boşalan yönetim kurulu üyeliğine 10466030954 T.C. Kimlik numaralı Sayın Mahmut Sefa Çelik’in ve Sn. Nazım Ekren’den boşalan yönetim kurulu üyeliğine 33808252708 T.C. Kimlik numaralı Sayın Bekir Uzun’un seçilmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

7) Yönetim kurulu üyelerinin 2018 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri genel kurulun onayına sunuldu. Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2018 yılında yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mehmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Hamdi Topçu, Sayın Osman Akyüz ve Sayın Nazım Ekren’in ayrı ayrı ibra edilmeleri 1 RED, 67.398.783 KABUL olarak oy çokluğu ile kabul edildi.

8) Yönetim kurulu başkanına brüt 60.000-TL, yönetim kurulu üyelerine brüt 6.000-TL huzur hakkı ödenmesi genel kurulun onayına sunuldu. 57.661 RED, 611.691.796,334 KABUL olarak oy çokluğu ile kabul edildi.

9) 2018 yılında yapılan bağışlar hakkında genel kurula bilgi verildi. 2019 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2018 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1’i olarak belirlenmesi genel kurulun onayına sunuldu. 57.660 RED, 611.691.797,334 KABUL olarak oy çokluğu ile kabul edildi.

10) Yönetim kurulu üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.



11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.

12) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin genel kurula bilgi verildi.

13) 2019 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

14) Dilek ve öneriler dile getirildi. Ortaklarımızdan Hamza İnan söz aldı, Yönetim Kurulu üyelerine ve toplantı başkanına teşekkürlerini ilettiler. Şirketin yaptığı burs ödemeleri konusunda ayrıca teşekkürlerini ilettiler. Şirketin döviz borcu, temettü politikası, Finans Şehir projesi ve hisse fiyatları konularında sorular sordu. Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Çelik tarafından soru bazında açıklamalarda bulunuldu.

Elektronik ortamda katılan ortaklarımızdan Burak Bayram Yaman aşağıdaki mesajını ilettiler:

"7 no.lu gündem maddesi ile ilgili, TTK Madde 436 hükümlerinin uygulanarak uygulanıp uygulanmadığı hususunda bilgi talep eder ve işbu talebime konu cevabın talebimle birlikte 7 no.lu gündem maddesine muhalefet şerhi olarak işlenmesini talep ederim."

Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 13 Haziran 2019 Perşembe

### **1.7.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2018 yılında yapılacak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağan Genel Kurulunda, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olduğumu beyan ederim.

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

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

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

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

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

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

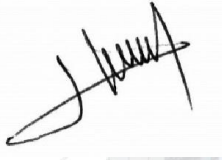
*Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması,*

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

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

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

Hamdi Topçu



Bekir Uzun



## **1.8 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI**

### **1.8.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu 'dur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **Amaç**

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

##### **Yetki ve Kapsam**

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

## Organizasyon

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

## Görev ve Sorumluluklar

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

## Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.



- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikayetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

### **Kamuya Yapılacak Açıklamalar**

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

### **İç Düzenlemelere Uyum**

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

### **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**

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

### **Yatırımcı İlişkileri**

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

### **Risk Yönetimi**

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

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

#### **Diğer Sorumluluklar**

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

### **1.8.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Hamdi Topçu ve Sn. Bekir Uzun 'dur. Sn. Hamdi Topçu Denetim Komitesi Başkanı'dır.

#### **Denetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **Amaç**

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

##### **Yetki ve Kapsam**

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

##### **Organizasyon**

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

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

#### **Görev ve Sorumluluklar**

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

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

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

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

#### **İç Denetim**

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

#### **Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum**

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

### **1.8.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu' dur.

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

##### **Amaç**

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere



üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

### **Yetki ve Kapsam**

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

### **Organizasyon**

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

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

### **Görev ve Sorumluluklar**

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

## 1.9 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/826767>) ve (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/826768>) bağlantılarından ulaşılabilir.

### 1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

Kar 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 kâr payı dağıtım tarihi belirleyebilir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

### 1.11 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

#### Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

## Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

## **1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI**

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

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

2019 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

**Vakıf ve Derneklere Bağışlar: 2.024.000,00-TL**

## **1.13 ETİK KURALLAR**

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

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

### **Pay Sahipleri**

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



## Faaliyet Standartları

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

## Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetim'e iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

## Hediye Alınıp Verilmesi

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

## Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.

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

#### **Kamuyu Aydınlatma**

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

#### **Yönetim Kurulu**

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

#### **Sosyal Sorumluluk**

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

#### **Kurallara Uyum**

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

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

### **1.14 YATIRIM STRATEJİSİ**

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

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

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

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

## 1.15 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



### 1.15.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

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

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



## 1.15.2 PROJE GELİŞTİRME

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

## 1.15.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

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

## 1.15.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Çankaya 29634 Ada 9 Parsel	Ankara	Avrupa	31.12.2019	54.000.000
Çankaya 29635 Ada 7 ve 8 Parsel	Ankara	Reel	27.12.2019	112.555.000
Çankaya Alacatlı Arsalar	Ankara	Reel	27.12.2019	6.052.000
Altınoran Projesi	Ankara	Reel	30.12.2019	269.744.000
Çankaya Büyükesat 1 Adet Taşınmaz	Ankara	Reel	27.12.2019	11.653.000
Büyükesat 29284 Ada 2 Parsel Proje	Ankara	Reel	27.12.2019	116.140.000
Ege Vadisi Projesi	Ankara	Reel	30.12.2019	424.315.000
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Reel	27.12.2019	14.777.000
Marina Towers Projesi	Ankara	Reel	30.12.2019	131.893.325
Portoran Projesi	Ankara	Reel	30.12.2019	414.924.072
Starium Avm 29634 Ada 10 Parsel	Ankara	Reel	30.12.2019	87.573.100
Güneypark Arsalar	Ankara	Reel	27.12.2019	753.821.000
Sincan Polatlı Arsası	Ankara	Reel	27.12.2019	15.118.000
Bursa Modern Projesi /Osmangazi Araziler	Bursa	Avrupa	02.01.2020	53.250.000
Beykoz Anadoluhisarı Arsa	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	161.560.000

Aquacity2010 Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	10.650.000
Beykoz Kanlıca	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	3.412.000
Kadıköy İlçesi Suadiye Mah. Taşınmaz	İstanbul	Reel	27.12.2019	3.800.000
K.Çekmece İlçesi Halkalı Mah. 4 Adet Arsa	İstanbul	Avrupa	08.01.2020	91.443.024
Ege Yakası Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	3.785.000
K.Çekmece 13222-13223-13224 Parseller	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	154.375.000
Bosphorus City projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	2.850.000
Köycegiz Projesi	İstanbul	Reel	27.12.2019	3.215.000
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	14.590.500
Liva Projesi	İstanbul	Reel	27.12.2019	8.320.000
Aydos Country Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	48.863.000
Ege Boyu Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	7.355.500
Metrolife Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	185.350.000
I Tower Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	53.990.000
Bomonti Projesi	İstanbul	Avrupa	31.12.2019	404.756.619
Ümraniye Çakmak 15 Adet Arazi	İstanbul	Reel	27.12.2019	235.882.000
Finansşehir Projesi-2432 Ada 11 Parsel	İstanbul	Reel	27.12.2019	191.206.000
Finansşehir Time-2435 Ada 17 parsel	İstanbul	Reel	27.12.2019	344.920.000
Gökorman Projesi	İstanbul	Reel	27.12.2019	143.534.000
Sinpaş Palas Projesi 2436 Ada -5 Parsel	İstanbul	Reel	30.12.2019	127.805.461
Marmaris İçmeler Bölgesi Arazi	Muğla	Avrupa	31.12.2019	280.622.500
Tekirdağ Çorlu Kazimiye Mah. Taşınmazlar	Tekirdağ	Avrupa	31.12.2019	22.440.000

#### **ÇANKAYA 29634 ADA 9 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2019 – 2019\_M\_0389

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz ve arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Avrupa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 54.000.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA 29635 ADA 7 VE 8 PARSEL ÜZERİNDEKİ TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2019– SNP-1910083

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 29635 ada 7 parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 112.555.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA ALACATLI ARSALAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2019 – SNP-1910068

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 6.052.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2019 – SNP-1910079

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi'nde yer alan 434 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 269.744.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2019 – SNP-1910072

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 11.653.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA BÜYÜKESAT 29284 ADA 2 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2019 – SNP-1910069

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 116.140.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2019 – SNP-1910070

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 424.315.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA İNCEK LIFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2019 – SNP-1910071

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.777.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2019 – SNP-1910081

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 131.893.325.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2019 – SNP-1910078

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.  
**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 414.924.072.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA STARIUM AVM 29634 ADA 10 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 30.12.2019 – SNP-1910082

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Starium Avm 29634 Ada 10 Parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 87.573.100.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA 29634,29635 VE 29900 ADA ÜZERİNDEKİ PARSELLER DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910080

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 753.821.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **SİNCAN POLATLI ARSASI DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910073

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenidoğan Mahallesi 1 adet arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.118.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **BURSA MODERN PROJESİ VE BURSA OSMANGAZİ ARAZİLER DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 02.01.2020 – 2019 M 0386

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Bursa Modern Projesi ve Bursa Osmangazi arazilerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 53.250.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019 M 0401

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 161.360.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL AQUACITY2010 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019 M 0393

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Aquacity2010 Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.650.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL BEYKOZ KANLICA' DA BULUNAN TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019 M 0391

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 3.412.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL KADIKÖY İLÇESİ SUADIYE MH TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910086

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:** İstanbul İli, Kadıköy İlçesi Suadiye Mahallesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.800.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ HALKALI MH 4 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2020 – 2019\_M\_0398

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 91.443.024.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0392

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.785.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, K.ÇEKMECE İLÇESİ 13222-13223-13224 PARSELLERDEN KAYNAKLANAN HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0390

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:** İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi 13222-13223-13224 Parsellerden kaynaklanan hakların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 154.375.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0396

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.850.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İİ, SANCAKTEPE İLÇESİ KÖYCEGİZ PROJESİ'NDE BULUNAN TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910084

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Köycegiz Projesi'nde bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 3.215.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0395

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.590.500.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İİ, SULTANBEYLİ İLÇESİ LİVA PROJESİ'NDE BULUNAN TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019– SNP-1910085

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 8.320.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL SANCAKTEPE İLÇESİ AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0402

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 48.863.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0394

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.355.500.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0388

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 185.350.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL ŞİŞLİ İLÇESİ ITOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0400

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 53.990.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ŞİŞLİ İLÇESİ BOMONTİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0387

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Şişli İlçesi Bomonti Projesinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 404.756.619.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ'NDE YER ALAN PARSELLER DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910077

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi'nde yer alan Parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 235.882.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ FİNANS ŞEHİR PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910076

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Finans şehir Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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



**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.  
**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 191.206.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ SİNPAŞ TIME PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910075

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Time Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 344.920.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ 6785 VE 7392 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2019 – SNP-1910087

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 143.534.000TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ ÇAKMAK MAHALLESİ SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 30.12.2019– SNP-1910074

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Çakmak Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 127.805.461.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ 2518 VE 1598 PARSEL DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0399

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Muğla İli, Marmaris İlçesi 2518 ve 1598 Parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 280.622.500.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **TEKİRDAĞ İLİ, ÇORLU İLÇESİ 2490 ADA 3 PARSEL'DE BULUNAN TAŞINMAZLAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2019 – 2019\_M\_0397

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2019 tarihli toplam değeri KDV hariç 22.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER**

Küresel iktisadi faaliyetteki zayıflama 2019 yılının son çeyreğinde de devam ederken, ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler son dönemde kısmen azalmakla birlikte önemini korudu. ABD ve Çin arasındaki ticaret anlaşması, Brexit sürecine ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel para politikalarının destekleyici duruşu, büyüme görünümünü bir miktar olumlu etkiledi. Bununla birlikte jeopolitik riskler, kuraklık ve son günlerde Çin'de baş gösteren salgın hastalığa ilişkin artan endişeler küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskler olarak öne çıkmaktadır. Önümüzdeki dönemde, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün bir miktar olumluya dönmesini, gelişmekte olan ülkelere ise ülkelere özgü kırılmalıkların büyüme performansı üzerinde etkili olması beklenmektedir.

Küresel iktisadi faaliyetteki zayıf seyrin (Grafik 1) ve enflasyona dair aşağı yönlü risklerin belirginleşmesiyle küresel para politikalarındaki gevşeme eğiliminin bir önceki Rapor dönemine göre güçlendiğini görülmektedir. Bu dönemde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelere parasal duruş gevşetildi. Bu çerçevede, küresel

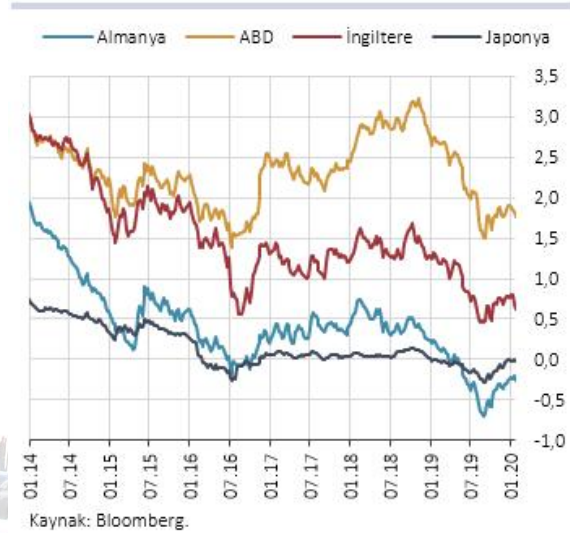
finansal koşullar daha olumlu bir görünüm sergiledi ve özellikle ABD’de uzun vadeli tahvil faizleri geriledi (Grafik 2). Bu durum, gelişmekte olan ülke finansal varlıklarına yönelik talebi ve risk iştahını desteklemesine karşın korumacılık önlemleri ve küresel ekonomi politikalarına dair diğer belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelen portföy akımlarının zayıf seyretmesine neden oldu. Yılın üçüncü çeyreğinde GOÜ borçlanma senedi piyasalarına girişler oldukça sınırlı olurken, hisse senedi piyasalarından yoğun çıkışlar gözlemlendi. Küresel belirsizliğin yüksek seyri, süregelen jeopolitik sorunlar, yeniden tırmanan korumacılık eğilimleri ve GOÜ’lerde ülkeye özgü kırılma riskleri önümüzdeki dönemde söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımları açısından önemini korumaktadır.

Küresel ekonomiye ilişkin belirsizliklerin azalmasının emtia fiyatları ve büyüme kanallarıyla küresel enflasyonu artırma olasılığı bulunmaktadır. Öte yandan, küresel faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskler bu olasılığı zayıflatmaktadır. Yakın dönemdeki jeopolitik gelişmeler ve Çin’deki salgın hastalık, petrol fiyatlarındaki oynaklığı artırarak her iki yöndeki riskleri canlı tutmaktadır. Bu çerçevede küresel enflasyona ilişkin riskler, dengeli olarak değerlendirilmektedir.

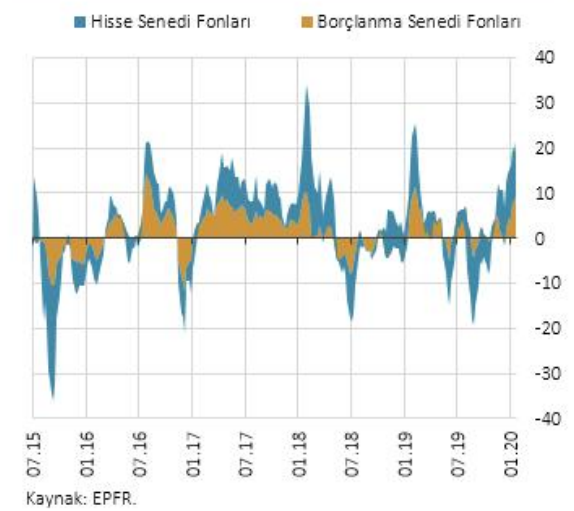
Mevcut küresel finansal koşullar ve küresel ticarete ilişkin beklentilerdeki kısmi iyileşme gelişen ülke finansal varlıklarına yönelik talebi ve risk iştahını desteklemektedir. 2019 yılının dördüncü çeyreğinde gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirileri bir miktar yükselmiştir (Grafik 1). Buna karşın küresel enflasyondaki zayıf seyir, gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikalarını genişleyici yönde sürdüreceklerine dair beklentileri güçlendirmektedir. Bu görünüm altında, GOÜ'lere yönelen portföy akımlarında bir miktar toparlanma gözlenmektedir. (Grafik 2).

Makroekonomik göstergelerdeki iyileşme ve küresel gelişmelerin katkısıyla Türkiye’nin risk primi bir önceki rapor dönemine göre belirgin ölçüde gerilemiş olup, enflasyon beklentilerindeki ve ülke risk primindeki iyileşme uzun vadeli faizlerin düşmesini sağlamaktadır. Böylelikle, kredi faiz oranlarındaki gerileme ve iç talepteki toparlanmayla kredi büyümesi hız kazandırmaktadır.

**Grafik 1: 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (%)**



**Grafik 2: Gelişmekte Olan Ünelere Yönelen Haftalık Fon Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Birikimli)**

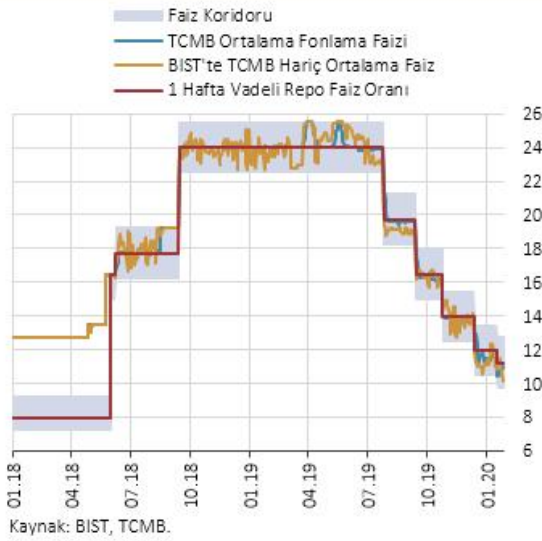


Eylül ve Ekim aylarında tek haneye gerileyen tüketici enflasyonu, yılın son iki ayında düşük bazın da etkisiyle artış gösterdi ve 2019 yılını yüzde 11,84 ile Ekim Enflasyon Raporu’nda öngörülen seviyenin altında tamamladı. Eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin göstergeler son çeyrekte enflasyonun ana eğiliminde görece ılımlı seyrin korunduğuna işaret etti. Geçtiğimiz Rapor dönemine kıyasla öne çıkan önemli bir gelişme enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin genelleşerek devam etmesi ve beklentiler arasındaki uyumun güçlenmesi oldu.

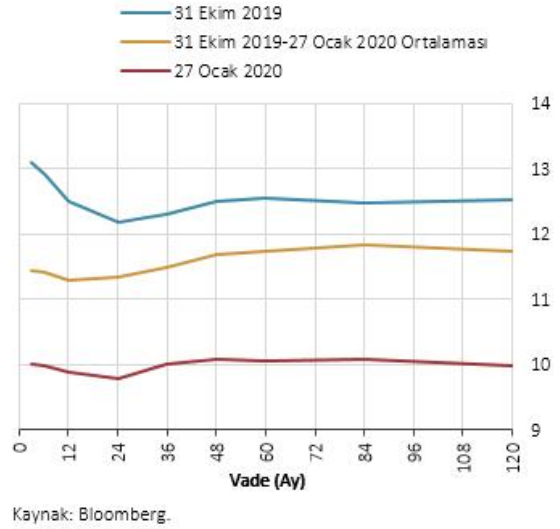
İktisadi faaliyet ise, Ekim Enflasyon Raporu'yla uyumlu bir şekilde toparlanma eğilimini sürdürdü. Son çeyreğe ilişkin veriler, büyümenin iç talep kaynaklı olarak güç kazandığına ve sektörel yayılımındaki iyileşmenin devam ettiğine işaret etmektedir. Öte yandan talep kompozisyonundaki değişimle birlikte net ihracatın büyümeye katkısının azaldığı görülmektedir. Önümüzdeki dönemde cari işlemler dengesinin ılımlı bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, küresel ekonomiye ilişkin belirsizliklerin sermaye akımları, dış ticaret ve emtia fiyatları kanalıyla makroekonomik göstergeler üzerinde oluşturduğu riskleri yakından takip edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimine dair göstergeleri dikkate alarak belirlenen parasal duruş çerçevesinde faiz indirimlerine Aralık ve Ocak aylarında devam edilmiştir. Politika faiz oranında Aralık ayında gerçekleştirilen 200 baz puan indirimin ardından Ocak ayında da 75 baz puanlık ölçülü bir indirim yapılarak bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 11,25 olarak belirlemiştir. (Grafik 3). Enflasyon beklentileri ve ülke risk primindeki düşüşün de katkısıyla Türk lirası getiri eğrisi tüm vadelerde gerilemiştir. (Grafik 4).

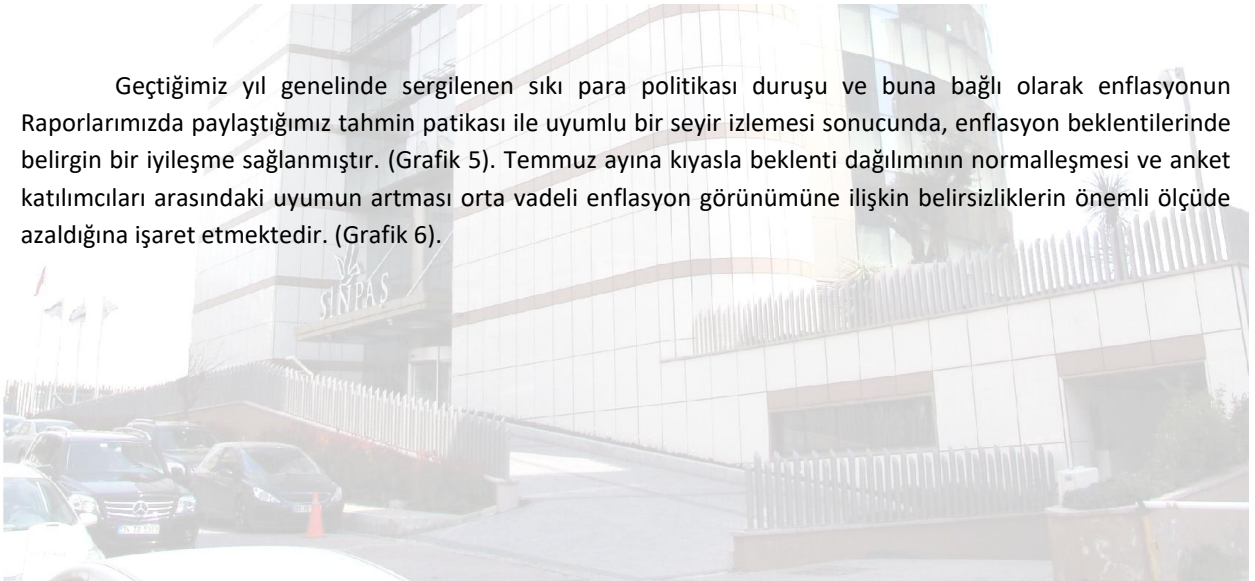
**Grafik 3: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



**Grafik 4: DİBS Getiri Eğrisi (%)**

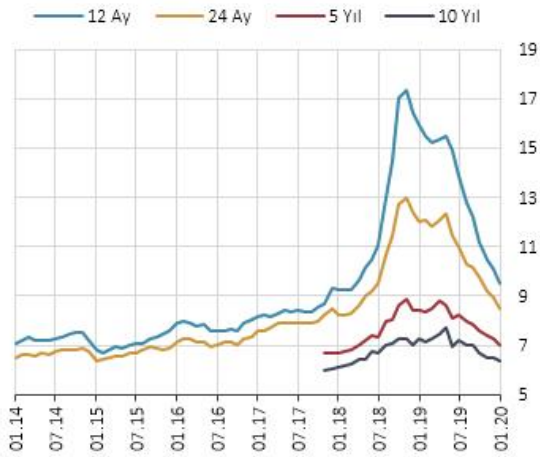


Geçtiğimiz yıl genelinde sergilenen sıkı para politikası duruşu ve buna bağlı olarak enflasyonun Raporlarımızda paylaştığımız tahmin patikası ile uyumlu bir seyir izlemesi sonucunda, enflasyon beklentilerinde belirgin bir iyileşme sağlanmıştır. (Grafik 5). Temmuz ayına kıyasla beklenti dağılımının normalleşmesi ve anket katılımcıları arasındaki uyumun artması orta vadeli enflasyon görünümüne ilişkin belirsizliklerin önemli ölçüde azaldığına işaret etmektedir. (Grafik 6).

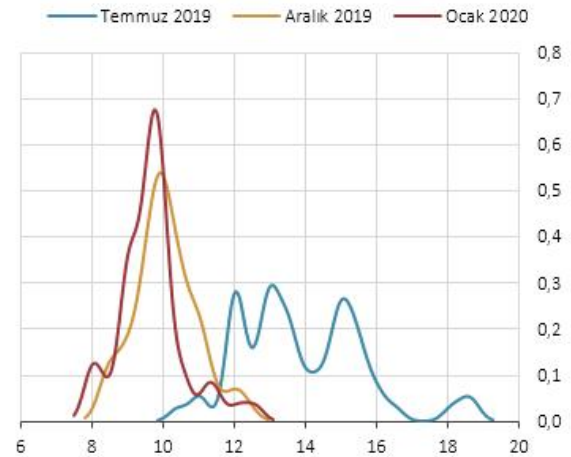




**Grafik 5: Enflasyon Beklentileri (%)**



**Grafik 6: Enflasyon Beklentilerinin Dağılımı (Gelecek 12 Ay)**

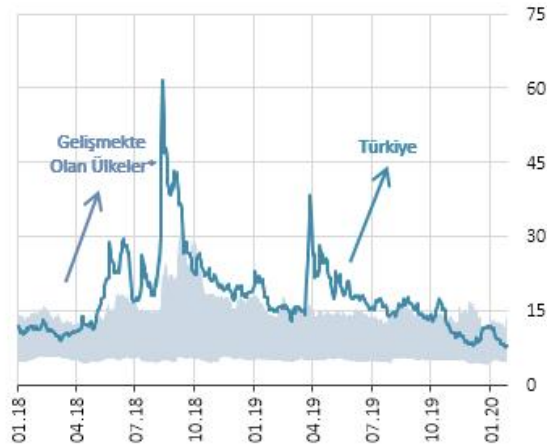


Enflasyon beklentilerindeki düzelmeye ek olarak iktisadi faaliyetteki toparlanma ve küresel gelişmelerin katkısıyla gerileyen ülke risk primi, uzun vadeli faizlerin düşmesinde belirleyici oldu. (Grafik 7). Türk lirasının kısa vadeli oynaklığı diğer gelişmekte olan ülkeler ortalamasına gerilemiştir. (Grafik 8).

**Grafik 7: Tahvil Getirileri (%) ve Enflasyon Telifisi (5 Günlük Hareketli Ortalama, %)**

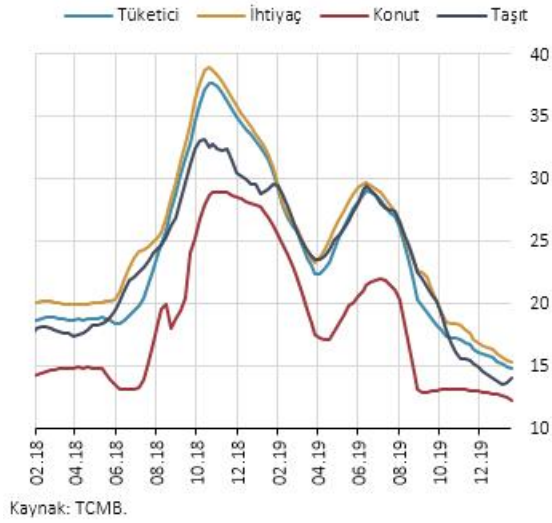


**Grafik 8: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (1 Ay Vadeli)**



Bu dönemde yurt içi fonlama koşullarının gevşemesiyle kredi faizleri belirgin ölçüde gerilemiş ve kredi kanalının büyümeye desteği artmıştır. (Grafik 9 ve Grafik 10). Politika faizindeki indirimlere ek olarak döngü karşıtı makro ihtiyati bir araç olarak kullanılarak zorunlu karşılık adımları kredilerdeki canlanmaya katkıda bulunmuştur. Kredi arzının ithalat talebi oluşturmayan ve üretim odaklı sektörler yönlendirilmesini teşvik ederek finansal istikrarı desteklemek amacıyla, geçtiğimiz Aralık ayında zorunlu karşılık düzenlemesinde 2020 yılı stratejisi ile uyumlu bazı değişiklikler yapılmıştır.

**Grafik 9: Tüketici Kredileri Faizlerindeki Gelişmeler**  
(Akım Veri, Yıllık Faiz, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)

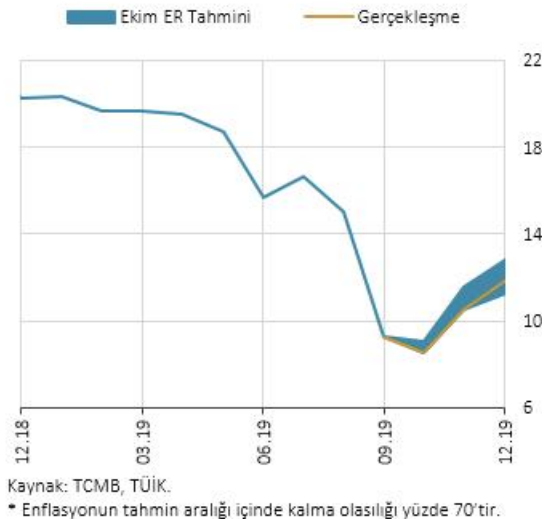


**Grafik 10: Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları (Kur Etkisinden Arındırılmış, % Değişim, Yıllık)**

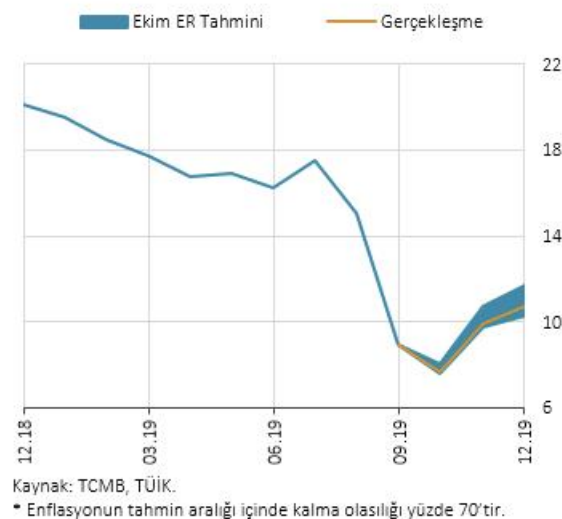


Tüketici enflasyonu 2019 yılının son çeyreğinde, bir önceki çeyrek sonuna kıyasla, 2,58 puan artarak yüzde 11,84'e yükseldi ve yılı Ekim Enflasyon Raporu tahmininin altında tamamladı. (Grafik 11). Böylelikle tüketici enflasyonu bir önceki yıl sonuna kıyasla 8,5 puan gerilemiş oldu. Bu düşüşte birikimli döviz kuru etkilerinin zayıflaması ana belirleyici olurken, ılımlı talep koşulları ile işlenmemiş gıda ve ithalat fiyat gelişmeleri enflasyondaki düşüşe destek veren diğer unsurlar olarak öne çıkmıştır. Çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla bir miktar daha düşük gerçekleşmiştir. (Grafik12).

**Grafik 11: Ekim 2019 Tüketici Enflasyon Tahmini ve Gerçekleşmeler\* (%)**



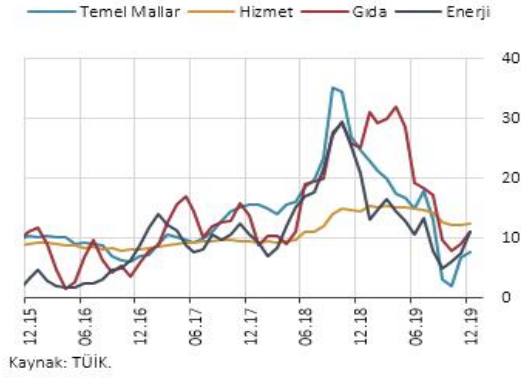
**Grafik 12: İşlenmemiş Gıda, Enerji, Alkol-Tütün ve Altın Dışı Enflasyon (B Endeksi) için Ekim 2019 Tahminleri ve Gerçekleşmeler\* (%)**



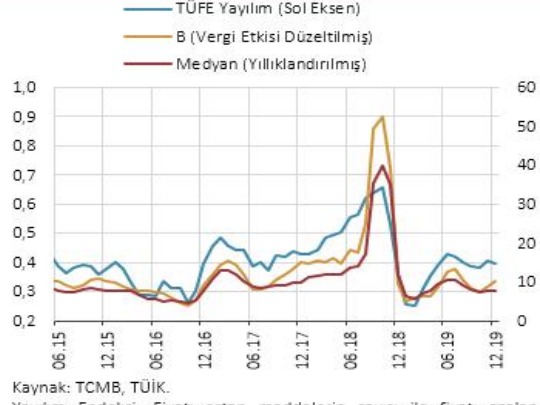
Yılın son çeyreğinde ise, jeopolitik gelişmelere bağlı olarak döviz kuru ve uluslararası petrol fiyatlarında artış gözlenmiştir. Maliyet unsurlarına ek olarak düşük bazın da etkisiyle yılın son iki ayında hem tüketici enflasyonu hem de çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu yükselmiştir. Enflasyondaki artış, baz etkisinin güçlü olduğu temel mal ve enerji gruplarında daha belirgin olmuştur. Gıda enflasyonu işlenmemiş gıda kaynaklı olarak

yükselirken, hizmet enflasyonu yataya yakın bir seyir izlemektedir. (Grafik 13). Bu dönemde eğilim ve fiyatlama davranışına ilişkin göstergeler ılımlı seyretmiştir. (Grafik 14)

**Grafik 13: TÜFE Alt Grupları Fiyatları (Yıllık % Değişim)**



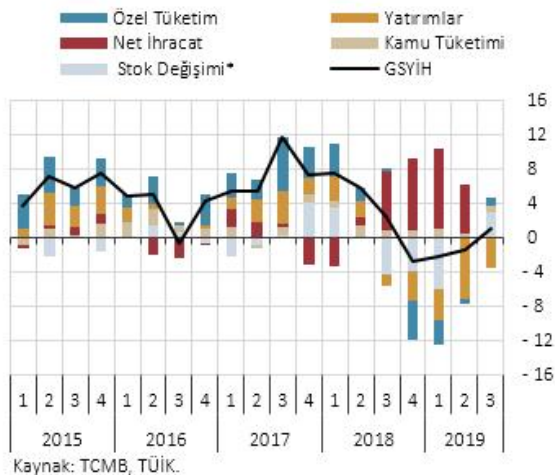
**Grafik 14: TÜFE Yayılım, Medyan Enflasyon ve B Endeksi Ana Eğilimi (Mevsimsellikten Arındırılmış, Üç Aylık Ortalama)**



Yayılım Endeksi: Fiyatı artan maddelerin sayısı ile fiyatı azalan maddelerin sayısı arasındaki farkın toplam madde sayısına oranı. Medyan enflasyon: Mevsimsellikten arındırılmış 5 basamaklı alt fiyat endekslerinin aylık enflasyon dağılımının medyan değeri. B Endeksi: Mevsimsellikten arındırılmış, yıllıklandırılmış, 3 aylık ortalama % değişim.

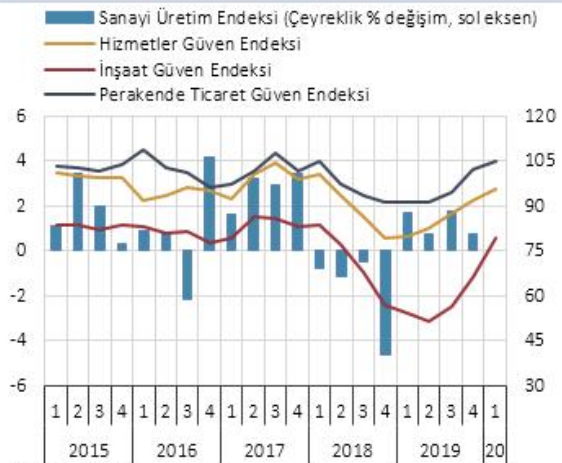
İktisadi faaliyet, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde Ekim Enflasyon Raporu'yla uyumlu bir şekilde toparlanmaya devam etti. Bu dönemde, Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,4, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise yüzde 0,9 oranında artmıştır. Üçüncü çeyrekte büyümenin temel belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. (Grafik 15). Tüketim harcamaları artmaya devam ederken, toplam yatırımlarda düşüş eğiliminin durduğunu ancak zayıf düzeyin korunduğunu görüyoruz. İhracattaki artışa rağmen ithalattaki toparlanmayla net ihracat uzun bir aradan sonra yıllık ve dönemlik büyümeye negatif katkı vermiştir.

**Grafik 15: Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkıları (% Puan)**



\* Stoklar ve zincir endeks yapısından kaynaklanan istatistiksel sapmayı kapsamaktadır.

**Grafik 16: Sanayi Üretim Endeksi ve Sektörel Güven Endeksleri\* (Mevsimsellikten Arındırılmış)**



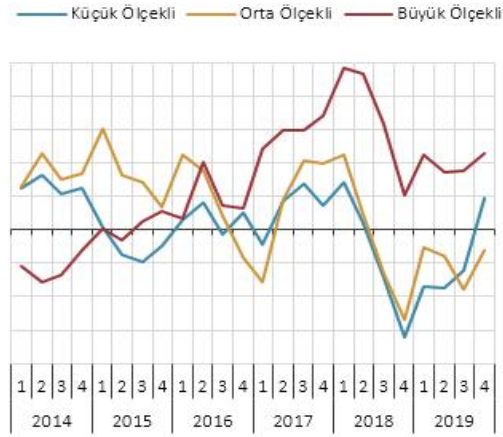
\* Son veri sanayi üretimi için Ekim-Kasım dönemini, güven endeksleri için Ocak ayını kapsamaktadır.

Yılın son çeyreğinden itibaren iktisadi faaliyetin güç kazandığı ve toparlanmanın sektörel yayılımının genişlemeye devam ettiği görülmektedir (Grafik 16). Bu dönemde risk primi, döviz kuru oynaklığı ve belirsizliklerdeki azalmayla birlikte finansal koşullardaki iyileşme yurt içi talebi belirgin ölçüde desteklemiştir. İmalat sanayi firmalarının yatırım eğilimlerinde küçük ve orta ölçekli firmaları da kapsayan bir iyileşme



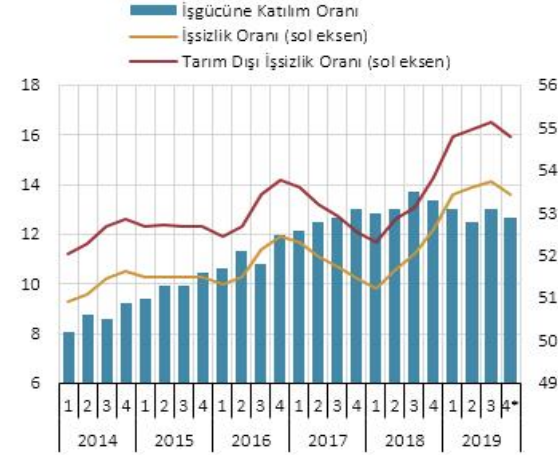
görülürken, işgücü piyasasında da toparlanma sinyalleri gözlenmektedir (Grafik 17). Nitekim Ekim döneminde üçüncü çeyreğe kıyasla tarım dışı istihdam arttı ve işsizlik oranları gerilemiştir (Grafik 18).

**Grafik 17: İYA Firma Ölçeğine Göre Sabit Sermaye Yatırım Eğilimi** (Mevsimsellikten Arındırılmış, Artacak-Azalacak, Gelecek 12 Ay, %)



Kaynak: TÜİK.

**Grafik 18: İşsizlik Oranları** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

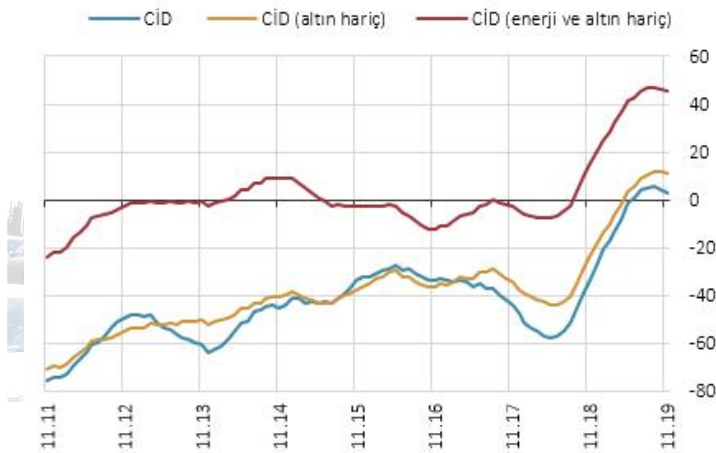


Kaynak: TÜİK.  
\* Ekim dönemi.

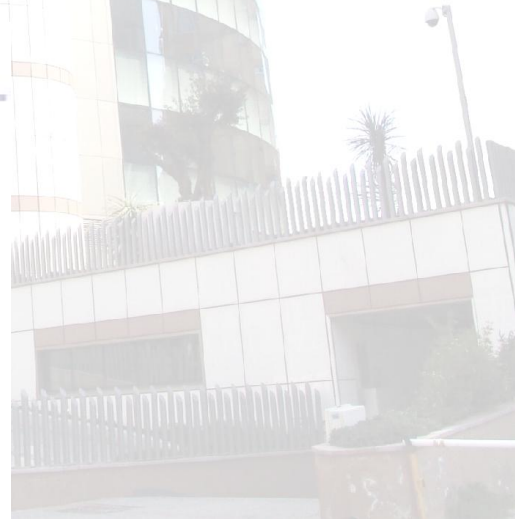
Yurt içi talep güç kazanırken, küresel büyüme görünümündeki zayıflama dış talebi kısmen yavaşlatmaktadır. Buna rağmen rekabet gücü kazanımları, pazar çeşitlendirme esnekliği ve turizmdeki güçlü seyir, mal ve hizmet ihracatındaki artışı desteklemektedir. Ancak, yurt içi talebe bağlı olarak ithalatta gözlenen toparlanmayla birlikte net ihracatın büyümeye katkısı azalmaya devam ediyor. Bu doğrultuda yıllıklandırılmış cari işlemler dengesinde de düşüş gözlenmektedir (Grafik 19).

Finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte 2020 yılında iktisadi faaliyetin potansiyel düzeyine yakınsamaya devam etmesini beklemekteyiz. Çıktı açığının mevcut düzeyleri dikkate alındığında, öngörülen toparlanma eğilimi altında toplam talep koşullarının enflasyonist olmayacağını tahmin etmekte ve yatırım, istihdam eğilimlerindeki iyileşmeyle yurt içi talebin kademeli olarak güçlenmeye devam etmesini beklemekteyiz. 2019 yılında belirgin bir iyileşme kaydeden cari işlemler dengesinin önümüzdeki dönemde ılımlı bir seyir izleyeceğini öngörmekteyiz.

**Grafik 19: Cari İşlemler Dengesi (CİD) (12-Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)**

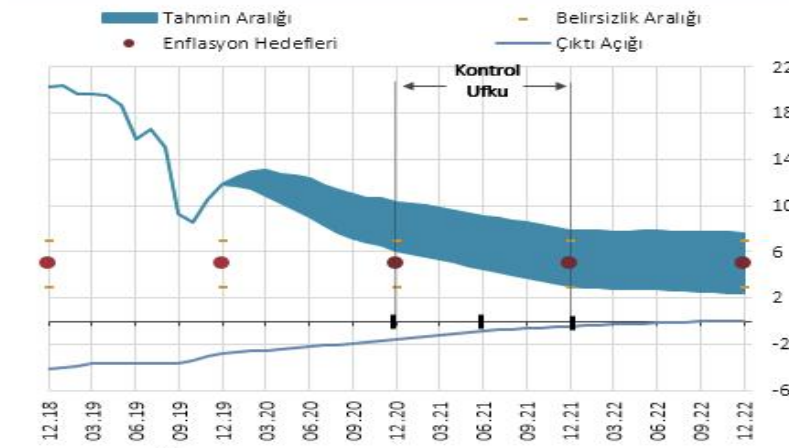


Kaynak: TCMB.



Enflasyonu düşürmeye odaklı, sıkı bir para politikası duruşu ve güçlü politika koordinasyonu altında, enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2020 yıl sonunda yüzde 8,2 olarak gerçekleşeceği, 2021 yıl sonunda yüzde 5,4'e geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2020 yılı sonunda yüzde 6,2 ile yüzde 10,2 aralığında (orta noktası yüzde 8,2), 2021 yılı sonunda ise yüzde 3,0 ile yüzde 7,8 aralığında (orta noktası yüzde 5,4) gerçekleşeceği öngörülmektedir (Grafik 22).

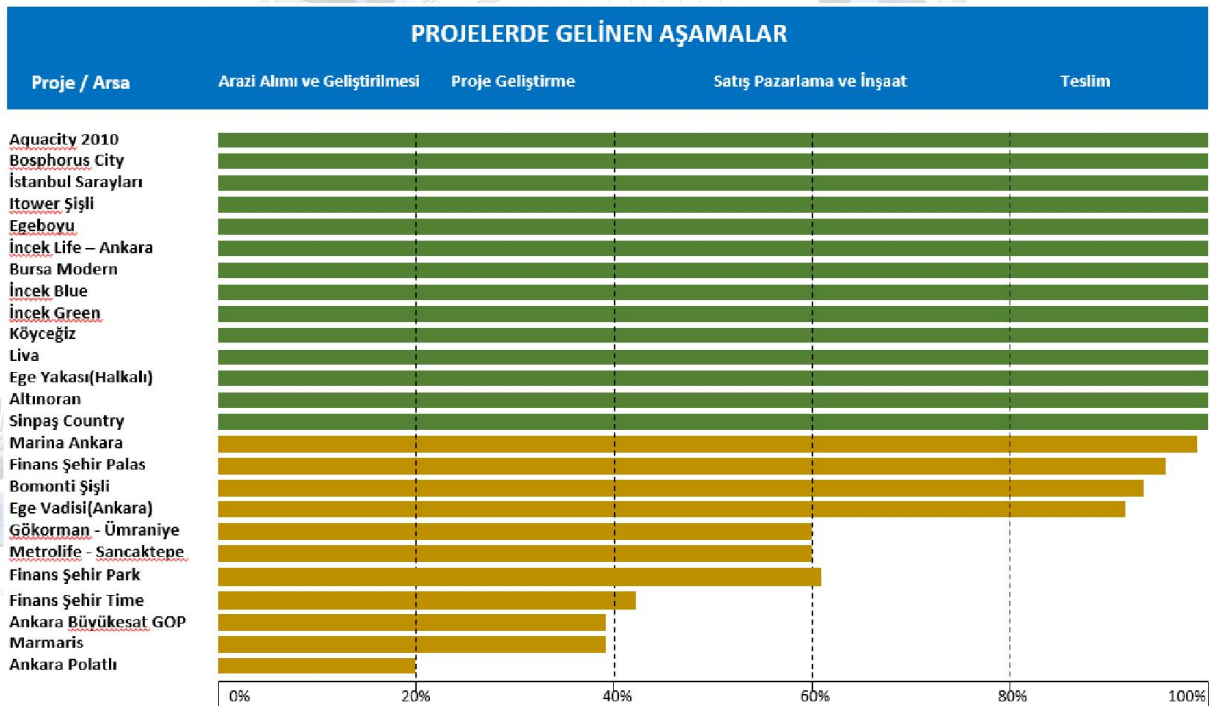
**Grafik 22: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri\***



## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2019 yılının ilk çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2019 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve aralarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2019 yılı itibarıyla 1.767 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

#### **01.01.2019 – 31.12.2019 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti**

Proje Adı	Teslim Adeti
Aquacity Projesi 1-Etap	1
Bursa Modern 12 Parsel Projesi	3
Bursa Modern 13 Parsel Projesi	3
Egeboyu Projesi	2
Egeyakası Projesi	2
I-Tower Projesi	3
Sancaktepe Aydos Projesi	12
Quenn Central Park Bomonti Projesi	682
Çankaya Ege Vadisi Projesi	256
Liva 1.Etap Projesi	1
Liva 2.Etap Projesi	1
Köyceğiz Projesi	15
Altınoran P2 Parsel Projesi	113
Marina Towers P4 Parsel Projesi	292
Güneypark P12 Parsel Projesi	112
Finansşehir Palace Prj. (2436 A)	269
<b>Toplam Adet</b>	<b>1.767</b>

## **4.2 PROJELER**

**Aquacity 2010 (Ümraniye - İstanbul)** projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu proje 1.118 üniteden oluşmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**Queen Central Park Bomonti (Şişli - İstanbul)** projesi, kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin inşaat süreci tamamlanmış olup, satış süreci devam etmektedir. Projede teslimatlar 2019 yılı üçüncü çeyreğinde başlamıştır.

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

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

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

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

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

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



## Aqua City 2010



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 1.119 Konut – 14 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 56.209 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 124.744 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: İstanbul-Sancaktepe
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2012

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

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

[www.aquacity2010.com.tr](http://www.aquacity2010.com.tr)



## Bursa Modern



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

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

Bursa Modern'in Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

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

[www.sinpasbursamodern.com](http://www.sinpasbursamodern.com)



## Lagün



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

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

Lagün, büyüklükleri 209 m<sup>2</sup>'den 749 m<sup>2</sup>'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

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

[www.sinpaslagun.com](http://www.sinpaslagun.com)



## Bosphorus City



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 2.825 Konut – 33 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 246.093 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 351.370 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: İstanbul-Küçükçekmece
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2014

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

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m<sup>2</sup> büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m<sup>2</sup> arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m<sup>2</sup>'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m<sup>2</sup>'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır.

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

[www.bosphoruscity.com.tr](http://www.bosphoruscity.com.tr)



## İstanbul Sarayları



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

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

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

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

[www.istanbulsaraylari.com](http://www.istanbulsaraylari.com)



## Egeboyu/ Sancaktepe



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

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

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

[www.egeboyu.com](http://www.egeboyu.com)



## İncek Life (Ankara)



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

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

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

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

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

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)



## Ege Yakası/ Küçükçekmece



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

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

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

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

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

[www.egeyakasi.com.tr](http://www.egeyakasi.com.tr)



## İncek Blue / Ankara İncek



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 225 Konut – 12 Ticari Ünite
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 25.494 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: Ankara / İncek
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2016

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

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

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

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

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)

## İncek Green / Ankara İncek



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 140 Konut
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 8.456 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 18.063 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: Ankara / İncek
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2016

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

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

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

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)



## Sinpaş Country/ Sancaktepe



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

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

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

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

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

### Sinpaş Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

- European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi
- Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country
- Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü
- Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi

[www.aydoscountry.com](http://www.aydoscountry.com)



## Queen Bomonti



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

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

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

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

### Queen Central Park'ın Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

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

<http://queenbomonti.com/>



## Ege Vadisi Projesi



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

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

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

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

### **Ege Vadisi'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller**

European Property Awards – Ege Vadisi – En İyi İç Dekorasyon

<http://egevadisi.com/>



## Sinpaş Finans Şehir



Konut Sayısı	: 2.550 Konut
Arsa Büyüklüğü	: 246.500 m <sup>2</sup>
Lokasyon	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Sinpaş Finans Şehir, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde yükselen Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan ve 2020'de tamamlanması hedeflenen bölgede, Sinpaş Finans Şehir yatay mimarisiyle ayrışıyor.

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

[www.sinpasfinassehir.com](http://www.sinpasfinassehir.com)



## Sinpaş Time



**Ünite Sayısı** : 342 konut / rezidans / villa - 33 ticari alan - 118 ofis

**Arsa Büyüklüğü** : 34.541 m2

**Lokasyon** : İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

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

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

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

[www.sinpastime.com](http://www.sinpastime.com)

## Altınoran



**Konut Sayısı** : 2.647 Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 148,666 m<sup>2</sup>

**Konum** : Çankaya / Ankara

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

[www.sinpasaltinoran.com.tr](http://www.sinpasaltinoran.com.tr)



## Marina Ankara



**Konut Sayısı** : 978 Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 31.891 m<sup>2</sup>

**Konum** : Çankaya / Ankara

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

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

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

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

[www.marinaankara.com.tr](http://www.marinaankara.com.tr)



## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2019 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.755.257.097</b>	<b>2.659.489.972</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	71.421.760	8.466.916
Ticari Alacaklar	6,31	446.134.951	737.958.154
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	373.157.270	561.240.330
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	72.977.681	176.717.824
Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	79.664.155	19.879.767
Türev Araçlar	8	79.285	-
Stoklar	9	1.730.798.094	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	17	294.261.536	239.216.597
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		294.261.536	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.647	41.224
Diğer Dönen Varlıklar	18	132.892.669	126.296.539
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.535.707.994</b>	<b>2.360.685.539</b>
Ticari Alacaklar	6,31	103.221.772	57.586.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,31	99.502.791	53.297.454
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	3.718.981	4.289.227
Diğer Alacaklar	7,31	980.101	982.715
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,31	-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	980.101	982.715
Stoklar	9	678.830.592	958.264.151
Peşin Ödenmiş Giderler	17	41.382	2.348.171
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	13.579.237	12.635.020
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	1.699.044.058	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	12	17.328.844	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	827.664	943.399
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	21.854.344	-
Diğer Duran Varlıklar	18	-	15.230.000
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.290.965.091</b>	<b>5.020.175.511</b>



		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.928.620.871</b>	<b>1.398.474.751</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.527.926.632	1.125.843.568
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		112.422.251	113.288.765
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.415.504.381	1.012.554.803
Ticari Borçlar	6,31	196.035.397	159.703.547
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	24.931.934	6.312.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	171.103.463	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.336.405	3.688.126
Diğer Borçlar	7,31	11.193.982	32.945.063
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,31	-	32.881.200
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	11.193.982	63.863
Ertelemiş Gelirler	19	183.913.331	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.923.707	2.657.131
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.923.707	2.657.131
Türev Araçlar	8	-	3.544.958
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	3.544.958
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	4.291.417	2.621.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.291.417	2.621.805
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.800.176.655</b>	<b>3.271.137.055</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.170.579.460	2.130.265.153
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		147.739.476	195.485.995
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.022.839.984	1.934.779.158
Diğer Borçlar	7,31	38.670.907	35.302.492
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,31	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	38.670.907	35.302.492
Ertelemiş Gelirler	19	586.348.191	1.101.794.128
Ticari Borçlar	6,31	306.142	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,31	306.142	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.271.955	1.262.342
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		4.271.955	1.262.342
Türev Araçlar	8	-	2.512.940
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	2.512.940
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>562.167.566</b>	<b>350.563.705</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>562.167.566</b>	<b>350.563.705</b>
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
'Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(4.559.157)	(1.136.836)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.559.157)	(1.136.836)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.559.157)	(1.136.836)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(478.373.928)	(281.481.431)
Net Dönem (Zararı) / Karı		215.036.241	(196.882.437)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.290.965.092</b>	<b>5.020.175.511</b>





## 5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2019 – 31 Aralık 2019 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Aralık 2018
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	21	1.712.508.229	432.330.129
Satışların Maliyeti (-)	21	(1.170.591.706)	(351.143.122)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>541.916.523</b>	<b>81.187.007</b>
Pazarlama Giderleri (-)	22	(80.916.058)	(75.894.004)
Genel Yönetim Giderleri (-)	22	(41.528.220)	(59.799.777)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	167.015.259	641.273.191
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	270.176.829	282.351.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(164.209.179)	(36.869.214)
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>692.455.154</b>	<b>832.249.110</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	2.699.691
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	26	944.217	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>693.399.371</b>	<b>834.948.801</b>
Finansal Gelirler	27	6.160.418	30.198.896
Finansal Giderler (-)	28	(484.523.545)	(1.062.030.136)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>215.036.244</b>	<b>(196.882.439)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri</b>			
Dönem vergi gelir/gideri			
Ertelenmiş vergi gelir/gideri			
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>215.036.244</b>	<b>(196.882.439)</b>
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>215.036.244</b>	<b>(196.882.439)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	30	0,2463	(0,2255)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(3.422.321)</b>	<b>(757.221)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(3.422.321)	(757.221)
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(3.422.321)</b>	<b>(757.221)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>211.613.923</b>	<b>(197.639.660)</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	69.748.254	8.001.399
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.373.882.834	3.695.006.420
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	Diğer Varlıklar		86.121.137	85.131.213
			1.094.611.728	1.210.076.967
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.624.363.953</b>	<b>4.998.215.999</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.698.506.092	3.253.914.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	6.057.898
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.134.904	32.881.050
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	562.667.786	349.740.422
	Diğer Kaynaklar		1.352.055.174	1.355.622.068
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.624.363.956</b>	<b>4.998.215.999</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	69.748.254	8.001.399
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	279.147.801	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	117.837.064	117.779.962
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	71.421.760	20.405.702

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,77%	73,93%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	2,77%	1,86%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	4,96%	5,00%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	680,24%	975,19%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,24%	0,16%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	1,27%	0,41%

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



## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

