



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2014 – 30.09.2014 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ.....	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	5
Yönetim Kurulu.....	6
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	9
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	10
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları.....	14
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum.....	16
Kar Dağıtım Politikası.....	16
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	16
Bağış Politikası.....	17
Etik Kurallar.....	18
Yatırım Stratejisi.....	20
Proje Geliştirme Süreci.....	21
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi.....	21
Proje Geliştirme.....	22
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	22
Teslim.....	22
EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....	23
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	29
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri.....	29
Projeler.....	30
İştirakler.....	31
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları.....	31
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....	31
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER.....	33
Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	35
Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	35
Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	36
Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	37
Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	38
Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	39
İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	40
I Tower Projesi (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	41

İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi	42
Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi	43
Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	43
Ankara Çankaya Değerleme Raporu Özet Bilgi	44
Ankara Alacaatlı - İncek Life Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi	45
Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesi de bulunan 7 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	46
Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi	47
Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi	48
Ankara Sincan (Polatlı) Değerleme Raporu Özet Bilgi	49
Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi ..	50
Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 25 ve 26 Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	51
FİNANSAL TABLOLAR.....	53
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	57

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 40 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetlerini yürütmek üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurulmuştur.

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)				
Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Başlangıç Sermayesi	Artış Miktarı	Nihai Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

Şirketimizin 30.09.2014 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	73.332.734	12,22%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.855.848	1,64%
Ömer Faruk Çelik	37.740.487	6,29%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.853.826	36,98%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

Yönetim Kurulu

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

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	
Prof.Dr.Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Prof.Dr.Şükrü Kızılot	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik

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

Ahmet Çelik

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

Mehmet Çelik

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim 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. (Mehmet Çelik'in mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Osman Akyüz

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

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

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

Prof. Dr. Şükrü Kızılot

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

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

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

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Bahçeşehir Üniversitesi Öğretim Görevlisi (Gayrimenkul Geliştirme ve Süreç Yönetimi Değer Mühendisliği); Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	12,22	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliliği	1,64	A	Bağımsız Üye Değil	-
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Üyesi; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kalkınma Kurulu Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi; Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (Ticaret Odasını Temsilen); Bereket Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü	-	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Şükrü Kızılot	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	ODTÜ Öğretim Görevlisi	-	B	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Nazım Ekren ve Sn. Şükrü Kızılot'tur. Sn. Şükrü Kızılot Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,

- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı 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 ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;

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

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Şükrü Kızılot ve Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Başkan Yardımcısı Sn. C.Mete Altın'dır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

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

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporunda ve www.sinpasgyo.com.tr adresindeki web sitemizde bulunmaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Bağış Politikası

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

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

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

Etik Kurallar

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

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

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

Hediye Alınır Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

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

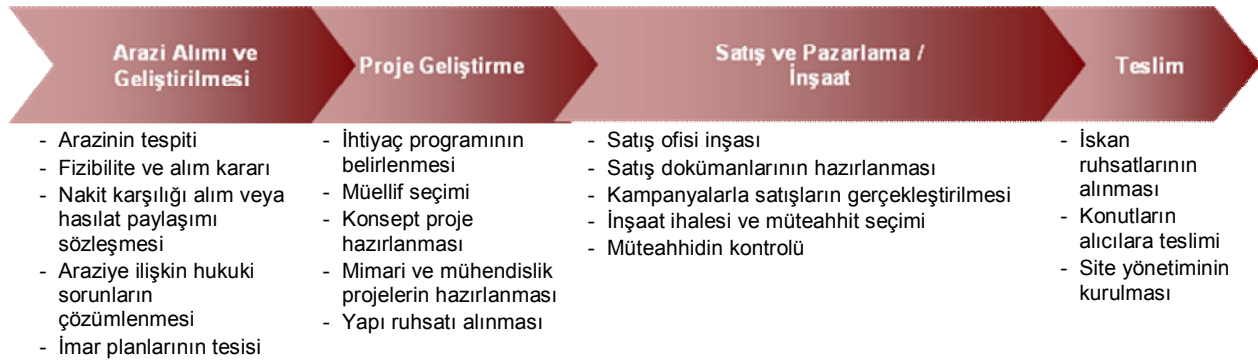
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

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

Proje Geliştirme

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

Teslim

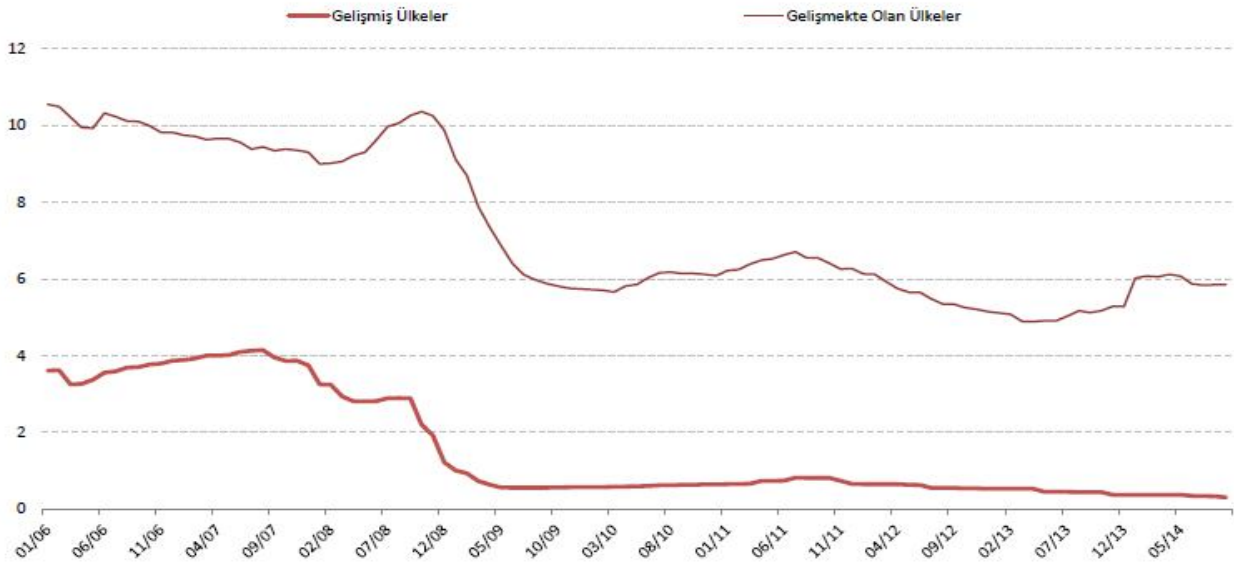
İnşaatın tamamlanması ile birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece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

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER¹

2014 yılı üçüncü çeyreğinde global ölçekte Merkez Bankaları'nın likidite koşulları ve faiz oranlarına ilişkin politikaları portföy akımları ve finansal oynaklık üzerinde etkili olmuştur. Amerika Merkez Bankası (Fed)'nin 2015 yılında faiz artırımına ilişkin açıklamaları, ayrıca Avrupa Merkez Bankası (ECB)'nin yıl içerisinde politika faiz oranlarını indirmesi ve yeni bir nicel genişleme programını duyurması sermaye akımları ve varlık fiyatlamaları üzerinde belirleyici etkiye sahip olmuştur.

Küresel Politika Faizi

(Yüzde)



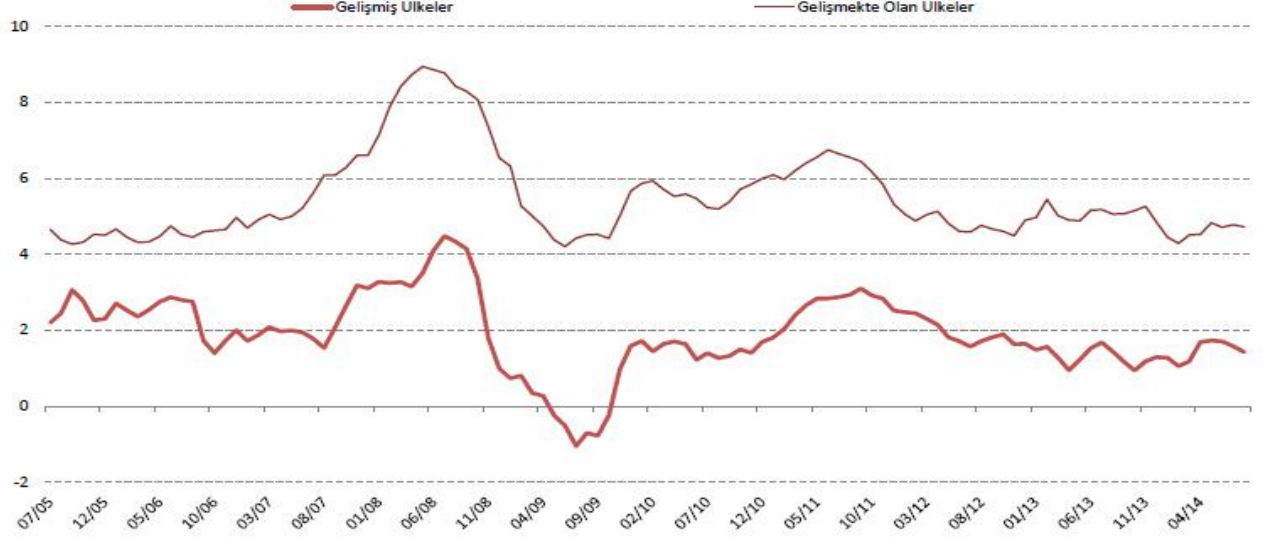
Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Son Veri: Eylül 2014.

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

Küresel Enflasyon

(Yıllık Yüzde Değişimler)

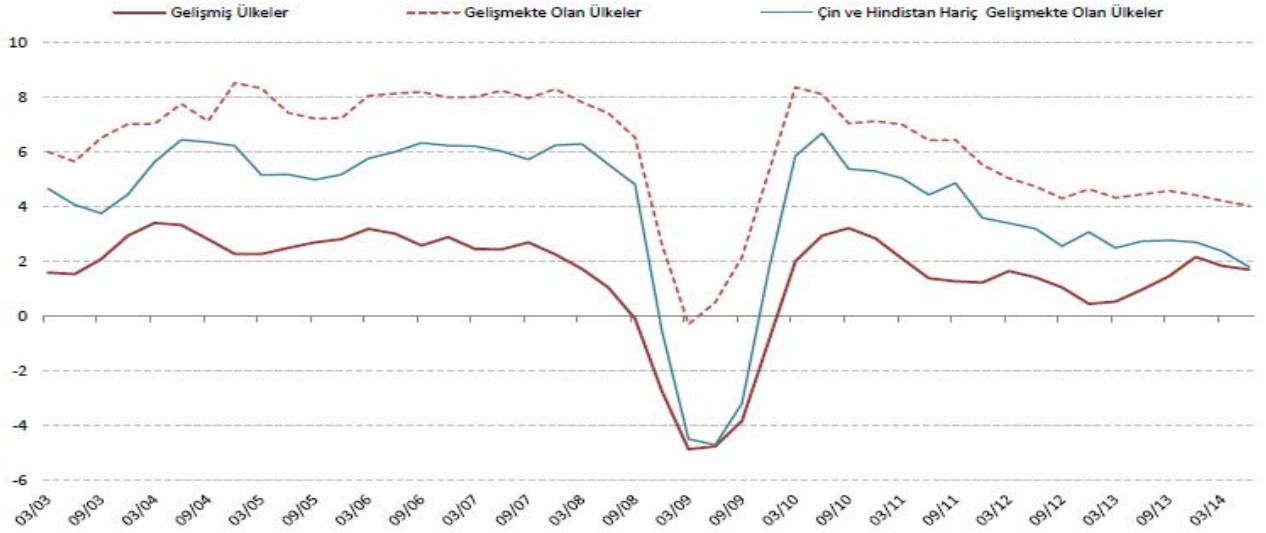


Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Son Veri: Ağustos 2014.

Küresel Büyüme

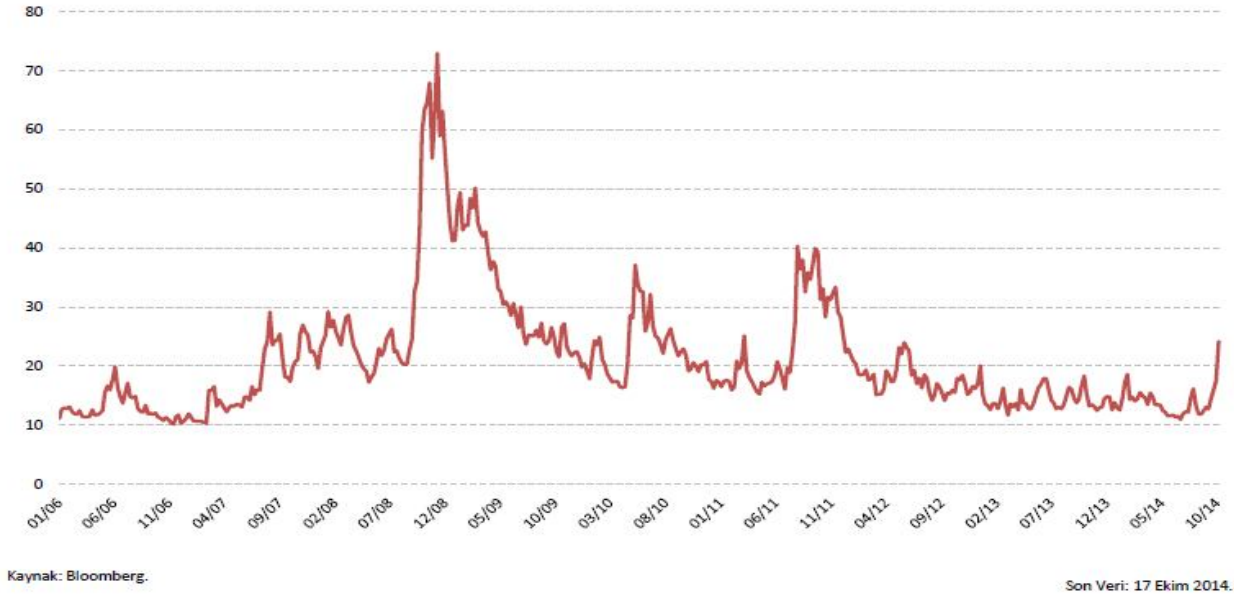
(Yıllık Yüzde Değişimler)



Kaynak: Bloomberg, TCMB.

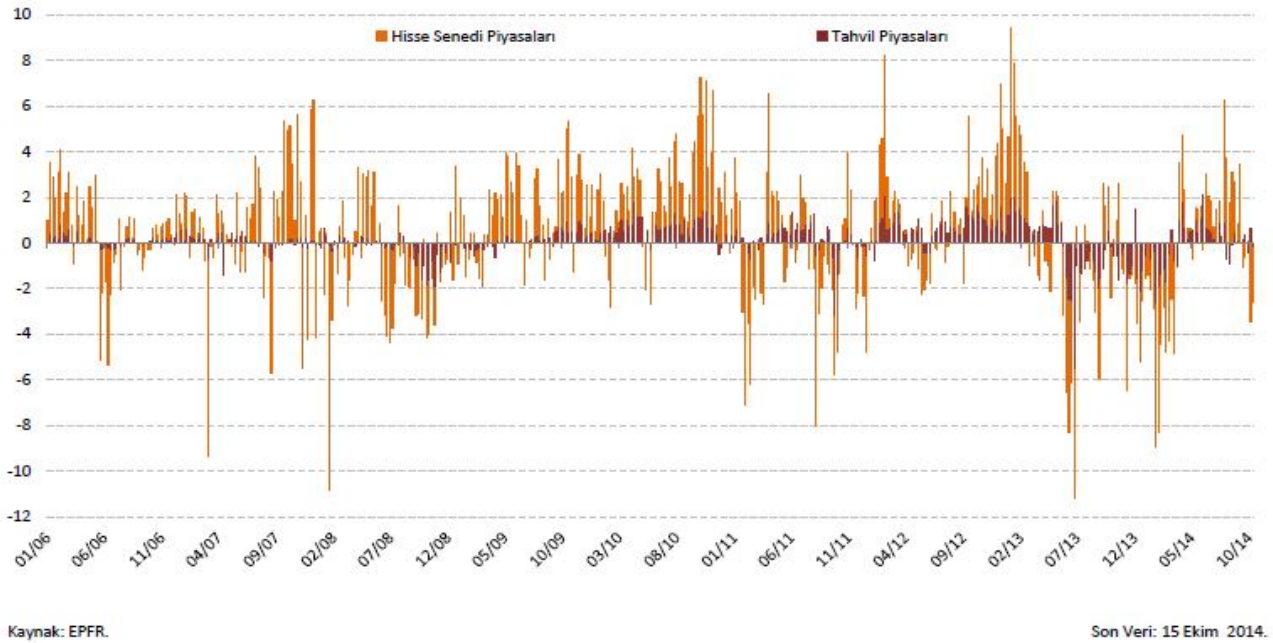
Son Veri: 2014 Ç2.

Risk İştahı (VIX)



Sermaye Hareketleri

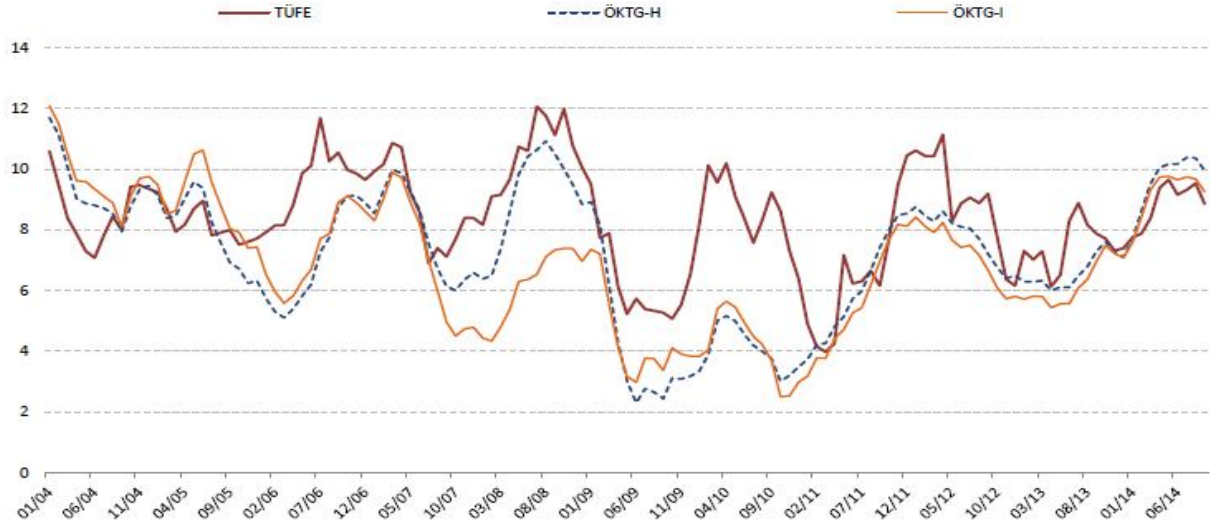
(Milyar ABD doları)
Tüm gelişmekte olan ülkeler, haftalık fon akımı



Yurtiçi’nde ise 2014 yılı Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu 0,68 puan azalarak yüzde 8,86’ya gerilemiştir. Hizmet grubunda yıllık enflasyon yatay seyredirken diğer alt gruplarda düşüş kaydetmiştir. Gıda fiyatlarındaki yüksek seyir sürmüştür. Ana eğilim itibarıyla, hizmet enflasyonu yüksek düzeyini korurken temel mal enflasyonundaki olumlu seyir devam etmiştir.

TÜFE ve Temel Göstergeler

(Yıllık Yüzde Değişimler)

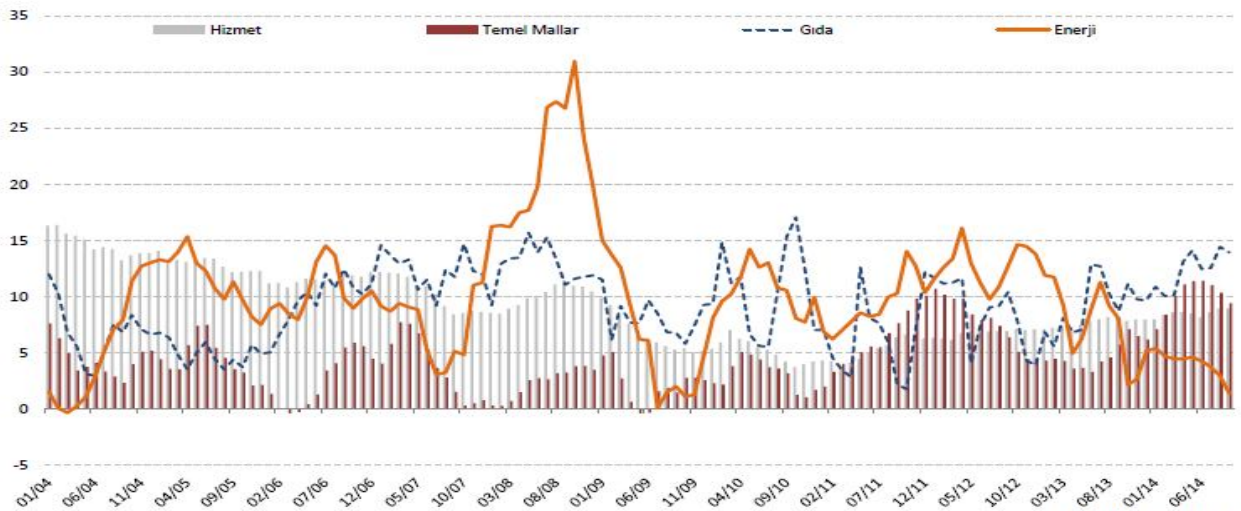


Kaynak: TÜİK.

Son Veri: Eylül 2014.

TÜFE ve Alt Gruplar

(Yıllık Yüzde Değişimler)

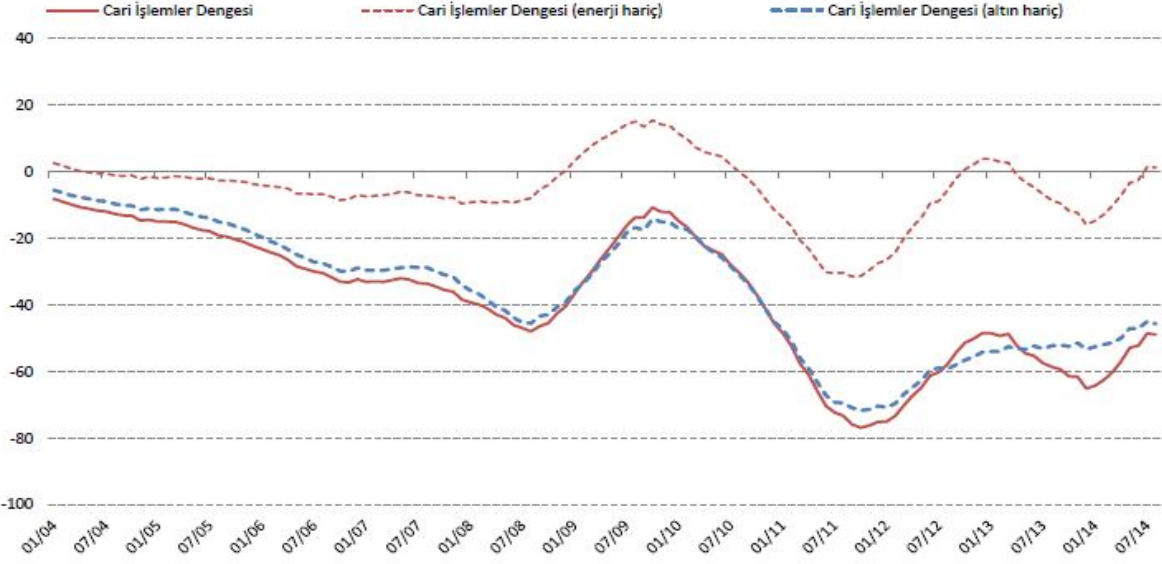


Kaynak: TÜİK, TCMB.

Gıda: Gıda ve alkolsüz içecekler
Temel mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler, tütün ve altın hariç mallar
Son Veri: Eylül 2014.

Cari İşlemler Dengesi

(12-aylık, Milyar ABD doları)



Kaynak: TCMB.

Son veri: Ağustos 2014.

Kredi Faiz Oranları

(Akım Veriler, Yıllık Faizler, Yüzde, 4 Haftalık Hareketli Ortalama)

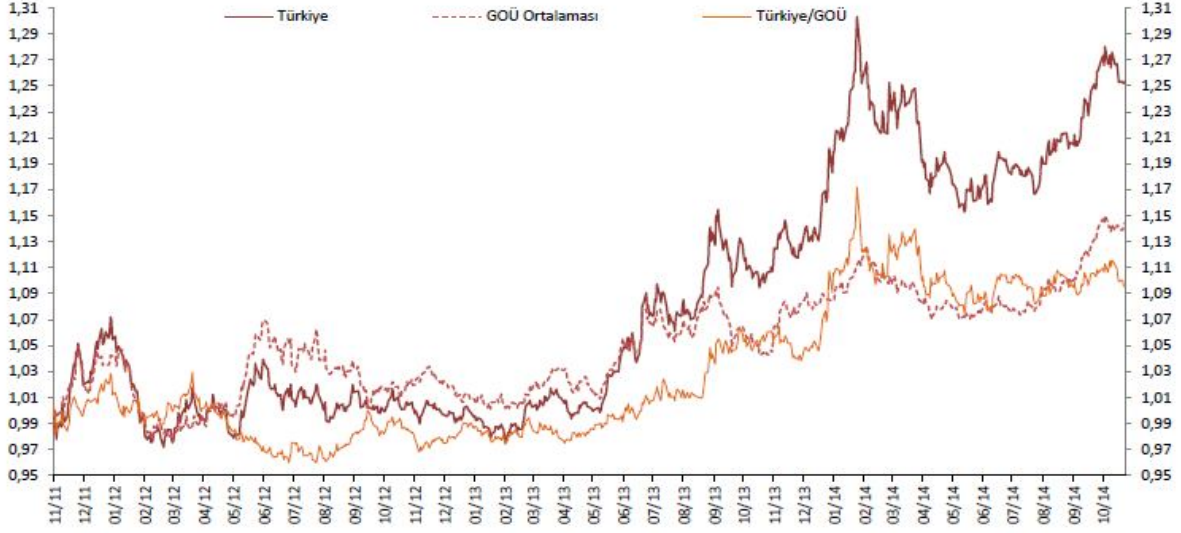


Kaynak: TCMB.

Son Veri: 10 Ekim 2014.

TL ve Gelişmekte Olan Ülke Para Birimleri

(ABD doları karşısında 01.11.2011 değerleri
1'e normalize edilmiştir)

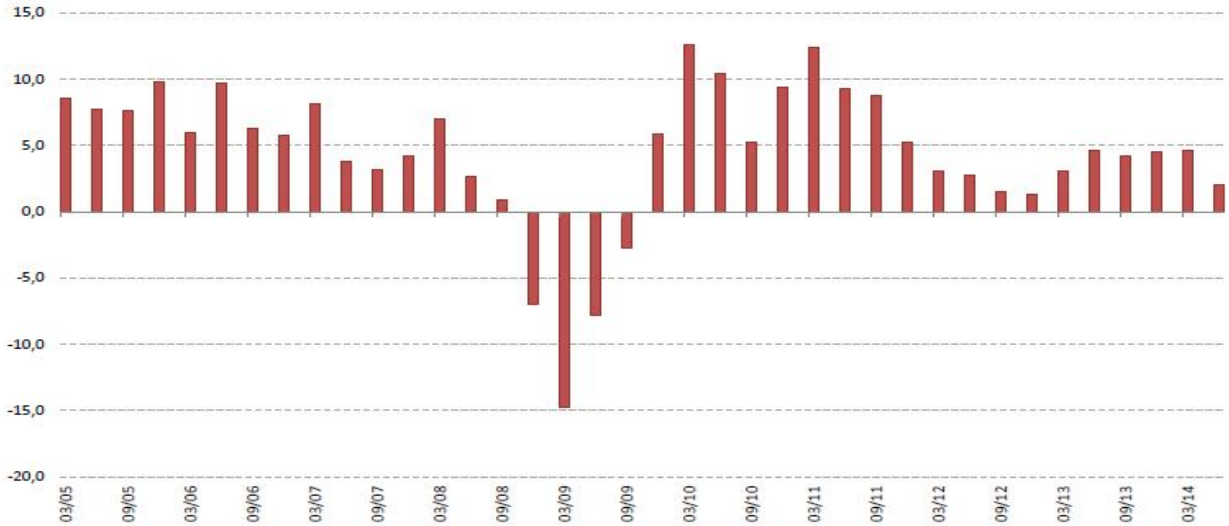


Kaynak: Bloomberg, TCMB.

Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Macaristan, Çek Cumhuriyeti, G. Afrika, Endonezya, Kore, Romanya, Malezya ve Filipinler yer almaktadır.

Son Veri: 22 Ekim 2014.

GSYİH Yıllık Büyümesi



Kaynak: TÜİK.

Son Veri: 2014 Ç2.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2014 yılında da, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.09.2014 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.

Proje/Arsa	Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	Proje Geliştirme	Satış Pazarlama ve İnşaat	Teslim
Lagün				
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Sarayları				
İtower Şişli				
Bursa Modern 1-3				
Egeboyu (Eviya)				
Ankara Alacaatlı (İncek)				
Ege Yakası (Halkalı)				
İncek Blue				
İncek Green				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ankara Çankaya				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Çakmak				
Marmaris				
Bursa Modern 4-6				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2014 yılının ilk 9 ayında 1.017 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir. 886 adet ünitenin ise teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2014-30.09.2014 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Avangarden	2
Lagün	2
Bursa Modern 1-3	83
Bosphorus City	75
Aquacity	20
İstanbul Sarayları	263
Egeboyu	254
İncek Life	184
Ticari Birimler	3
Toplam Adet	886

Projeler

Lagün projemizde tüm etaplarda inşaatlar tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutların tamamına yakını alıcılara teslim edilmiştir. 182.786 m2 alan üzerine kurulu toplam 136.684 m2 satılabilir alana sahip projede toplam 515 üniteden 509'unun 30.09.2014 itibarı ile ön satışı gerçekleşmiştir.

Aquacity 2010 projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları büyük oranda gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu projede 1.118 adet ünitenin 1.111'inin 30.09.2014 itibarı ile ön satışı gerçekleşmiştir.

Bursa Modern projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmeye devam etmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır.

Bosphorus City projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır ve projede konut teslimlerine devam edilmektedir. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde 2.792 olan toplam ünite adedinin 30.09.2014 itibarı ile 2.707'sinin ön satışı gerçekleşmiştir.

İstanbul Sarayları projemiz 124.201 m2 arsa alanı üzerine kuruludur ve 1.206 üniteden oluşmaktadır. Bu projemizde 30.09.2014 itibarı ile 1.167 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Itower (Şişli 1157-1) Sinpaş GYO, Itower Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. Itower Projesi'nin yer aldığı Şişli 1157-1 arsası Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca, Şişli 1157-1 parselde Sinpaş GYO hasılattan %58 pay almakta ve üretim maliyetleri tamamen projeyi geliştiren FER tarafından karşılanmaktadır. FER Gayrimenkul sözkonusu arsada bir ofis projesi geliştirmiş ve projenin önsatışlarına Mart 2011'de başlamıştır. Toplam 213 uniteden oluşan projede 2013'ün ikinci çeyreği itibarı ile teslimlere başlanmıştır. 2013 yılı içerisinde yapılan ek protokol ile stokta bulunan bağımsız birimlerin liste fiyatları üzerinden mevcut hali ile yaklaşık %61 (altmışbir) arsa sahibine (Sinpaş G.Y.O. A.Ş.) %39 (otuzdokuz) yükleniciye (Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.) ait olacak şekilde paylaşılmasında taraflar mutabık kalmışlardır. Buna göre yapılan stok paylaşımı sonucunda arsa sahibi 4.508 m2 kapalı alanlı toplam 32 adet bağımsız birimin, yüklenici ise 3.099 m2 kapalı alanlı toplam 17 adet bağımsız birimin mülkiyetini alacak şekilde paylaşmışlardır. Sinpaş GYO payına düşen bağımsız birimlerin satış ve kiralama faaliyetleri Sinpaş GYO ile eş zamanlı olarak 30.12.2014 tarihine kadar Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş. tarafından bedelsiz olarak sürdürülecektir.

Egeboyu (Sancaktepe - İstanbul) Toplam 40.548 m2 arsa alanında ve 672 üniteden oluşan projemizde teslimler 2014 yılının ikinci çeyreğinde başlamıştır. 30.09.2014 itibarı ile 637 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Ankara Alacaatlı (İncek Life) Şirketimiz Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın ön satışlarına Nisan 2012'de başlamıştır. Projede teslimler ise 2014 yılının 3. Çeyreğinde başlamıştır. 548 adet üniteden oluşan projenin 30.09.2014 itibarı ile 522 adedinin ön satışı gerçekleştirilmiştir.

Ege Yakası (Halkalı - İstanbul) Toplam 41.884 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olan projemizin lansmanı 2014 Nisan ayında yapılmıştır. 554 üniteden oluşacak proje için 30.09.2014 itibarı ile gerçekleşen ön satış rakamı 407'dir.

Incek Blue (Ankara) projesi, Incek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 225 üniteden oluşacak proje için 30.09.2014 itibarı ile gerçekleşen ön satış rakamı 121'dir.

Incek Green (Ankara) projesi, Incek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 140 üniteden oluşacak proje için 30.09.2014 itibarı ile gerçekleşen ön satış rakamı 51'dir.

Aydos Country (İstanbul) projesi için 2014 yılı 3.çeyrek sonu itibarı ile ön talep toplama faaliyetleri başlamıştır. 914 üniteden oluşacak proje için 30.09.2014 itibarı ile gerçekleşen ön satış rakamı 111'dir.

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

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları

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

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş., 12.09.2007 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.'nin İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır.

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m²'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 30.09.2014 itibarı ile 360 ünitelik etapdaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş GYO, 2008 yılında, Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4 hissesini 41.551.000 ABD doları bedelle satın almıştır. Halka açık bir GYO olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle kül halinde devralmış ve iki şirketin birleşmesi, 02.11.2011 tarihinde tescil edilmiştir. İki şirketin güçlerini birleştirme kararının ardından 31.10.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul

toplantısıyla bu birleşme sonucunda yeni kurulan şirketin unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO") olarak belirlenmiştir.

SAF GYO'nun piyasa değeri 30.09.2014 itibari ile 806.807.519 TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, piyasa değeri, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 121.000 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilen proje, üç etaptan oluşmaktadır. 1. ve 2. etaplarında geliştirilen 899 konutun tamamı, 3. etapta yer alan 472 konutun ise 450 adedinin ön satışı 30.09.2014 itibarıyla tamamlanmıştır. Proje'de 1. ve 2. etap teslimleri tamamlanmış, 3. etap teslimleri ise 2014 yılında başlamış olup yıl sonuna kadar tüm teslimlerin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 87.828 m2 kiralanabilir alana sahip AKASYA alışveriş merkezi ise Mart 2014 döneminde açılışını gerçekleştirerek faaliyete geçmiştir.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

Sinpaş GYO, %99,9 oranında hisselerine sahip olduğu bağlı ortaklığı olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin devir alınması sureti ile birleşilmesi konusunda 03.10.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. 20.03.2014 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul'da Sinpaş GYO-Eviya birleşmesi görüşülmüş ve devralma suretiyle birleşme konusunda karar alınmıştır. Olağanüstü Genel Kurul'da alınan kararlar, 16.04.2014 tarihinde tescil edilmiştir.

Olağan Genel Kurul

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 12 Haziran 2014 Perşembe günü Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 2013 yılı karının dağıtılmamasına ilişkin önerisi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Ayrıca 2010-2014 yıllarını kapsayan Kayıtlı Sermaye Tavanı izin süresinin 2014-2018 olarak değiştirilmesine ilişkin esas sözleşme değişikliği onaylanmıştır.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
Avangarden Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 5 adet bağımsız bölüm, 6787 parselde 1 adet bağımsız bölüm ile 6838 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	2.781.400 TL *
Lagün Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	20.857.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 65 adet bağımsız bölümün sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	24.304.000 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Prime	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2013	356.078.930 TL
Sancaktepe, Samandıra	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2013	67.325.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 242 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	118.537.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 610 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2013	289.697.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	26.12.2013	45.395.000 TL
Bomonti Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	30.12.2013	194.500.000 TL
Egeboyu Projesi)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	130.098.000 TL

Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 (E:1) parselde kayıtlı 22.572 m ² 'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	57.560.000 TL
Çankaya Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki Çankaya projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	112.720.000 TL
İncek Life Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parselde yer alan İncek Life Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	238.180.000 TL
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad.Parsel	Ana	Reel	Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	10.864.000 TL
Marmaris	Muğla	Prime	Muğla İli, Marmaris ilçesi, İçmeler Beldesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m ² yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	30.12.2013	189.100.000 TL
Ümraniye Çakmak 15 Adet. Parsel	İstanbul	Ace	Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta; 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1, 2 ve 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 ve 2 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel, 2430 ada 2 parsel, 2431 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.	30.12.2013	160.572.419 TL
Ankara Sincan (Polatlı) (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	10.670.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	47.210.000 TL
Küçükçekme-Halkalı 801 ada 25 ve 26 Parsel (Ege Yakası Projesi)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı 41.885.56 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	54.510.000 TL
2.130.959.749 TL					

* Avangarden projesi kapsamındaki 6785 parsel 04.09.2014 tarihinde 2.800.000 TL bedelle satılmış ve ilgili KAP açıklaması aynı tarihte yapılmıştır. Yukarıdaki tabloda Avangarden projesi ekspertiz değeri, 26.12.2013 tarihli ekspertiz raporundaki toplam bedelden 6785 parsel için takdir edilen kısım düşülerek yer almaktadır.

Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312001

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 5 adet bağımsız bölüm, 6787 parselde 1 adet bağımsız bölüm ile 6838 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Değerleme tarihi itibari ile Avangarden Projesi'nde yer alan değerlendirme konusu 6 adet bağımsız bölüm ile 6838 parselde kayıtlı taşınmazların toplam değeri KDV hariç 2.781.400 TL olarak takdir edilmiştir.

* Avangarden projesi kapsamındaki 6785 parsel 04.09.2014 tarihinde 2.800.000 TL bedelle satılmış ve ilgili KAP açıklaması aynı tarihte yapılmıştır. Yukarıda Avangarden projesi ekspertiz değeri, 26.12.2013 tarihli ekspertiz raporundaki toplam bedelden 6785 parsel için takdir edilen kısım düşülerek yer almaktadır.

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312003

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Sinpaş GYO Lagün bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Lagün Projesi rapor tarihi itibariyle tamamlanmış olup portföyde yer alan bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmiştir. Arsa sahibi ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış hasılatın %22,44'ü arsa sahibinin payı olup Sinpaş GYO'ya düşen pay toplam değer %77,56'sı olarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda; stok listesinde yer alan 14 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin 26.12.2013 tarihli değeri 20.857.000 TL olarak takdir edilmiştir. (1 USD = 2,0200 TL)

14 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
20.857.000	10.325.248	7.639.927	24.611.260

Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312005

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 65 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu olan 65 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değeri 24.304.000 TL olarak belirlenmiştir. (1 USD = 2,0200 TL)

65 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
24.304.000	12.031.683	8.497.902	26.162.631

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – 2013/SGYO/02

Revize Rapor Tarihi: 09.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 25, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı 'Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' portföyünde yer alan taşınmazların piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 27 Aralık 2013 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 356.078.930 TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ DEĞER TABLOSU				
Gayrimenkul	Nitelik	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (Euro)
7727 Ada/1 Parsel	63 Adet B. Bölüm	17.214.000	8.214.000	5.999.400
301 Ada / 12 Parsel	525 Adet B. Bölüm	137.744.000	65.727.000	48.006.100
301 Ada / 13 Parsel	362 Adet B. Bölüm	94.665.000	45.171.000	32.992.367
301 Ada / 16 Parsel	38 Adet B. Bölüm	10.120.000	4.829.000	3.527.000
301 Ada / 20 Parsel	Boş Arsa	12.118.000	5.782.300	4.223.300
301 Ada / 21 Parsel	Trafo Alanı	15.469,31	7.381,45	5.391,21
301 Ada / 25 Parsel	Boş Arsa	24.624.000	11.749.800	8.581.900
301 Ada / 26 Parsel	Trafo Alanı	15.969,76	7.619,89	5.565,73
302 Ada / 5 Parsel	Trafo Alanı	13.965,94	6.664,09	4.867,37
302 Ada / 6 Parsel	Boş Arsa	53.081.000	25.328.500	18.499.600
302 Ada / 8 Parsel	Trafo Alanı	10.524,61	5.022,00	3.668,00
118 Ada / 2 Parsel	Sosyal Tesis Binası	5.240.000	2.500.400	1.826.200
118 Ada / 3 Parsel	Rekreasyon Alanı	492.000	234.800	171.500
119 Ada / 6 Parsel	Boş Arsa	199.000	95.000	69.400
119 Ada / 7 Parsel	Boş Arsa	306.000	146.000	106.600
119 Ada / 8 Parsel	Rekreasyon Alanı	220.000	105.000	76.700
TOPLAM DEĞER		356.078.930	169.909.487	124.099.559

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0957-TL; 1,-Euro=2,8693-TL; (26.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi 9006 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – 2013/SGYO/04

Revize Rapor Tarihi: 09.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değerlemeye konu arsanın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan arsa niteliğindeki gayrimenkulün, 27 Aralık 2013 tarihi itibarı ile toplam değeri KDV hariç 67.325.000 TL olarak belirlenmiştir.

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Gelir İndirgeme Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Gayrimenkul Değeri:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0957-TL; 1,-Euro=2,8693-TL; (26.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312004

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 242 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 242 adet taşınmazın 26.12.2013 tarihli toplam değeri 118.537.000 TL'dir.

(1 USD = 2,0200 TL)

242 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
118.537.000	58.681.683	42.183.986	122.961.360

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – SNP-1312006

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 610 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 610 adet bağımsız bölümden oluşan projenin mevcut inşaa seviyesine göre 27.12.2013 tarihli değeri 289.697.000 TL olarak tespit edilmiştir. (1USD=2,0200 TL)

PROJENİN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE 610 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
289.697.000	143.414.356	103.095.018	296.294.300

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – 2013/SGYO/01

Revize Rapor Tarihi: 09.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı bina portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 32 adet bağımsız bölümün, 26 Aralık 2013 tarihi itibarı ile piyasa değeri 45.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gayrimenkul Değeri:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0710-TL; 1,-Euro=2,8353-TL; (25.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/SGYO/03

Revize Rapor Tarihi: 09.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, 30 Aralık 2013 tarihi itibarı ile piyasa değeri 194.500.000 TL olarak belirlenmiştir:

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.597.000 TL	\$ 2.127.900	€ 1.540.343
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	4.600.000 TL	\$ 2.130.000	€ 1.540.000

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

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	316.514.155 TL	\$ 146.507.200	€ 106.056.211
Gayrimenkul Değeri:	316.500.000 TL	\$ 146.507.000	€ 106.100.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	189.900.000 TL	\$ 87.905.000	€ 63.630.000

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş

satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir. Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312008

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 6258 ada 25 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden Egeboyu Projesinin değeri KDV hariç 130.098.000 TL (64.404.950 USD) olarak takdir edilmiştir. (1USD=2.0200 TL)

SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
130.098.000	64.404.950	47.654.945	153.515.640

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013– SNP-1312009

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 (E:1) parsel kayıtlı 22.572 m²'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, arsa olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsanın değeri KDV hariç 57.560.000 TL (28.495.050 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
57.560.000	28.495.050	21.084.249	67.920.800 TL

Ankara Çankaya Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312011

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 29269 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan The First projesinin değeri KDV hariç 112.720.000 TL (55.801.980 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT THE FİRST PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
112.720.000	55.801.980	41.289.377	133.009.600 TL

Ankara Alacaatlı - İncek Life Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312014

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parselde yer alan İncek Life Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life Projesinin değeri KDV hariç 238.180.000 TL (117.910.891 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT İNCEK LİFE PROJESİNİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
238.180.000	117.910.891	87.245.421	281.052.400

Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesi de bulunan 7 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312010

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri KDV hariç 10.864.000 TL (5.378.218 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (KDV Hariç)
44638	4	543,00	250,00	135.750,00
44638	5	555,00	250,00	138.750,00
63303	2	1.983,00	215,00	426.345,00
63303	5	1.528,00	215,00	328.520,00
63304	1	3.401,00	215,00	731.215,00
63305	1	8.456,00	1.000,00	8.456.000,00

63306	1	3.010,00	215,00	647.150,00
TOPLAM DEĞER (-TL)				10.863.730,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				10.864.000,00

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.864.000	5.378.218	3.979.487	12.819.201 TL

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/SGYO/05

Revize Rapor Tarihi: 09.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Beldesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Parsellerde henüz inşai faaliyetlerin başlamamış olması nedeniyle gelir analizi yapılmamış olup 2518 parsel satış değeri, maliyet analizi ile 179.650.000 TL olarak hesaplanmıştır. 1598 parselde, parsel emsal olabilecek nitelikte, mevcutta satışta olan benzer ve karşılaştırılabilir emsaller bulunduğundan emsal karşılaştırma yöntemiyle satış değeri 9.450.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:(1598 parsel)	9.450.000 TL	\$4.375.000	€ 3.166.500
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: (2518 parsel)	179.650.000 TL	\$83.156.000	€ 60.196.500
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	189.100.000 TL	\$ 87.531.000	€ 63.363.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/0001

Revize Rapor Tarihi: 01.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta; 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1, 2 ve 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 ve 2 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel, 2430 ada 2 parsel, 2431 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde Arsa niteliğinde bulunmaya devam etmesinde herhangi bir sakınca görülmemiştir.

Değer Tespiti:

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 88.823,42 m² lik alanın değerlendirme raporu tarihi itibari ile toplam değerleri KDV hariç 160.572.419,57 TL olarak hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	SİNPAŞ GYO HİSSESİ KDV HARIÇ PİYASA DEĞERİ (TL)	SİNPAŞ GYO HİSSESİ KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)
2424	1	53.199.994,80	62.775.993,87
2425	1	782.605,33	923.474,29
2425	2	6.834.271,21	8.064.440,03
2425	3	11.560.058,80	13.640.869,38
2426	1	25.470.697,50	30.055.423,05
2427	1	13.052.668,42	15.402.148,73
2427	2	1.532.455,06	1.808.296,98
2428	1	8.432.933,13	9.950.861,10
2429	1	31.052.410,79	36.641.844,73
2430	2	1.192.782,47	1.407.483,31
2431	2	4.173.670,66	4.924.931,38
2431	3	1.344.083,55	1.586.018,58
2431	4	695.280,51	820.431,01
2431	5	996.700,61	1.176.106,72
2431	6	251.806,72	297.131,93
TOPLAM		160.572.419,57	189.475.455,09

Ankara Sincan (Polatlı) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312013

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.670.000 TL (5.282.178 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNCAN İLÇESİ, TEMELLİ, YENİDOĞAN (POLATLI) 142 ADA 33 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.670.000	5.282.178	3.908.425	12.590.600 TL

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312012

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi'nde bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere arsalarda hisseli mülkiyet söz konusudur. Bu bağlamda, rapor tarihi itibari ile arsaların Sinpaş GYO payına düşen toplam değeri KDV hariç 47.210.000 TL (23.371.287 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)	
800	5	1.000,00	156132	/	240000	650,55	1.170	761.143,50	376.803,71
800	13	1.962,93	155463	/	240000	1.271,51	700	890.058,71	440.623,12
801	1	12.000,00	156132	/	240000	7.806,60	1.170	9.133.722,00	4.521.644,55
801	19	37.115,55	196279	/	240000	30.354,18	1.200	36.425.015,19	18.032.185,74
TOPLAM DEĞER (.-TL)								47.209.939,40	23.371.257,13
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)								47.210.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)								23.372.000,00	

TAŞINMAZLARIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT HİSSELERİNİN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
47.210.000	23.371.287	17.293.040	55.707.800 TL

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 25 ve 26 Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi (Ege Yakası Projesi)

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312007

Revize Rapor Tarihi: 11.07.2014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı 41.885.56 m² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı taşınmazın toplam değeri KDV hariç 54.510.000 TL (26.985.149 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
54.510.000	26.985.149	19.967.033	64.321.800 TL

FINANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 VE 31 ARALIK 2013 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2014	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.286.797.025	1.343.016.968
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	73.183.442	59.995.088
Ticari Alacaklar	4	183.689.612	224.480.249
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		27.800	326.292
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		183.661.812	224.153.957
Diğer Alacaklar		29.056.516	12.184.673
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		29.056.516	12.184.673
Türev Araçlar		5.401	-
Stoklar	5	587.573.085	623.396.323
Peşin Ödenmiş Giderler	6	366.306.592	362.028.945
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		321.158	336.445
Diğer Dönen Varlıklar		46.661.219	60.595.245
Duran Varlıklar		911.684.153	960.882.875
Ticari Alacaklar	4	118.820.249	114.370.556
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		118.820.249	114.370.556
Diğer Alacaklar		2.184.677	2.295.250
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.184.677	2.295.250
Stoklar	5	618.330.426	662.077.143
Türev Araçlar		3.291.732	-
Finansal Yatırımlar		55.911.761	68.200.060
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		21.048.098	6.033.453
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		6.457.000	6.457.000
Maddi Duran Varlıklar	7	21.299.705	22.213.441
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	247.023	343.254
Diğer Duran Varlıklar		64.093.482	78.892.718
TOPLAM VARLIKLAR		2.198.481.178	2.303.899.843

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 30 Eylül 2014	denetimden geçmiş 31 Aralık 2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler		707.982.764	854.834.635
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	66.891.152	68.582.985
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8	230.061.157	143.625.649
Ticari Borçlar	9	39.127.843	100.666.593
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		2.896.632	3.407.795
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		36.231.211	97.258.798
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.359.360	1.456.142
Diğer Borçlar		19.591.003	17.960.517
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		19.518.003	17.887.517
Ertelenmiş Gelirler	10	349.442.350	517.556.703
Kısa Vadeli Karşılıklar		675.697	794.532
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		675.697	794.532
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		834.202	4.191.514
Uzun Vadeli Yükümlülükler		390.823.947	377.707.960
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	350.588.089	375.334.685
Ertelenmiş Gelirler	10	39.362.775	1.702.832
Uzun Vadeli Karşılıklar		873.083	670.443
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		873.083	670.443
ÖZKAYNAKLAR		1.099.674.467	1.071.357.248
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.099.674.467	1.071.357.248
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(159.407)	-
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(159.407)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(3.592.434)	8.576.938
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		(3.592.434)	8.576.938
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		30.551.326	26.435.818
Geçmiş Yıllar Karı		162.584.353	148.154.854
Net Dönem Karı		40.645.998	18.545.007
TOPLAM KAYNAKLAR		2.198.481.178	2.303.899.843

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2014 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş		Bağımsız denetimden geçmemiş	
		1 Ocak- 30 Eylül 2014	1 Temmuz- 30 Eylül 2014	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Temmuz- 30 Eylül 2013
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat	13	374.973.046	169.455.685	337.182.106	67.728.392
Satışların Maliyeti (-)		(295.636.023)	(130.768.852)	(240.064.007)	(60.746.229)
BRÜT KAR		79.337.023	38.686.833	97.118.099	6.982.163
Pazarlama Giderleri (-)		(29.311.984)	(9.966.696)	(32.512.539)	(7.304.068)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(20.662.288)	(5.987.868)	(32.042.893)	(10.029.386)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		20.062.072	4.067.851	34.852.016	9.811.275
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(14.714.616)	(3.335.052)	(18.997.337)	(8.193.348)
ESAS FAALİYET KARI		34.710.207	23.465.068	48.417.346	(8.733.364)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		8.944.144	4.686.324	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	12	15.014.645	2.735.576	1.613.466	678.089
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		58.668.996	30.886.968	50.030.812	(8.055.275)
Finansman Gelirleri	14	42.494.768	2.916.561	193.341.475	142.686.905
Finansman Giderleri (-)	14	(60.517.766)	(17.505.072)	(222.212.742)	(141.502.213)
VERGİ ÖNCESİ KAR		40.645.998	16.298.457	21.159.545	(6.870.583)
DÖNEM KARI		40.645.998	16.298.457	21.159.545	(6.870.583)
Pay Başına Kazanç	15	0,068	0,027	0,035	(0,011)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:					
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(159.407)	1.822	-	-
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / (Kayıpları)		(12.169.372)	(15.974.789)	(9.216.225)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(12.328.779)	(15.972.967)	(9.216.225)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		28.317.219	325.490	11.943.320	(6.870.583)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	73.183.442	37.583.154
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(a)	1.212.360.511	1.162.501.322
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	76.959.859	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		835.977.366	870.015.909
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.198.481.178	2.193.819.051
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	647.540.398	587.543.319
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23(f)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.099.674.467	1.106.960.171
	Diğer Kaynaklar		451.193.313	499.242.561
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.198.481.178	2.193.819.051

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	73.183.442	37.583.154
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	223.309.988	287.692.244
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(a),(b)	55%	53%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(b)	4%	6%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24(d)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	10%	13%	20%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	59%	53%	500%
8	Vadeli/ vadesiz TL/ Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/€	3%	2%	10%

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2014 yılı 3.çeyrek itibarı ile BIST Ulusal 100 Endeksi ve BIST GYO endeksi ile karşılaştırmalı göreceli performansı aşağıdaki grafikte verilmiştir.

