

**SİNPAŞ GYO**

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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

**01.01.2019 – 30.09.2019 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**



# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR .....	3
1.5	YÖNETİM KURULU.....	4
1.6	GENEL KURUL.....	5
1.6.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	8
1.7	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	9
1.7.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	9
1.7.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	12
1.7.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	13
1.8	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	14
1.9	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	15
1.10	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	15
1.11	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	16
1.12	ETİK KURALLAR.....	16
1.13	YATIRIM STRATEJİSİ.....	18
1.14	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ .....	19
1.14.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	19
1.14.2	PROJE GELİŞTİRME .....	19
1.14.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....	20
1.14.4	TESLİM .....	20
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER .....	20
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN .....	26
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	33
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ .....	33
4.2	PROJELER.....	34
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	35
5.1	BİLANÇO TABLOSU .....	35
5.2	GELİR TABLOSU .....	37
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	38
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	39

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

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

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

## 1.2 TARİHÇE

### **2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu**

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

### **2007 - Sektöre ilklerle girdi**

- Sinpaş İnşaat A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.
- Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve BIST' de işlem görmeye başladı.
- Bursa'nın en büyük konut projesi "Bursa Modern" in lansmanı yapıldı.
- Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenen "Lagün" projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, "biyolojik gölet" uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından "Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti" seçildi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Konut Projesi" seçildi.

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

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

#### **2015**

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

#### **2016**

- Brand Finance tarafından, **Türkiye'nin en değerli markaları** arasında ilk 100'de yerini aldı.
- Sinpaş GYO uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün sahibi oldu.

#### **2017**

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

#### **2018**

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

### 1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

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

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

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

Şirketimizin 30.09.2019 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	57,79%
	B	64.070.506	
	C	429.617.374	
Ahmet Çelik	B	9.855.848	4,55%
	C	29.856.001	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	39.964.261	4,58%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.329	12,00%
Diğer	C	184.127.169	21,08%
<b>TOPLAM</b>		<b>873.193.432</b>	<b>100.00%</b>

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

### 1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 30.09.2019 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Samandıra Mobilya	100,00	2.000.000-TL
S.S. Modern Bursa	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri	15,24	105.000.000-TL

## 1.5 YÖNETİM KURULU

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

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

### Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

### Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

### Mehmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

## Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

## Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

## Hamdi Topçu, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

## 1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

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

## 1.6 GENEL KURUL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*"Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemini ayrıntılı olarak açıklar mısınız. Bilanço mevcut durumu raporlamaktan ziyade şişirilmiş gözüküyor.Finansman giderinin bu denli yüksek olmasının sebebi ancak yönetim kurulunun ve CFO nun beceriksizliği olarak yorumlanabilir ve bu durum karşısında istifa etme onurlarını kendilerinde buluyorlar mı.Döviz borcu niçin HEDGE edilmedi.Şirket mevcut durum itibari ile teknik olarak iflas düzeyinde.Bu durumun farkında mısınız.Özsermaye neredeyse sıfırlanmak üzere. Şirketi içinde bulunduğu bu dar boğazdan kurtarmak için ne gibi önlemler almayı planlıyorsunuz."*



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elektronik ortamda katılan ortaklarımızdan Burak Bayram Yaman aşağıdaki mesajını ilettiler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hamdi Topçu



Bekir Uzun



## **1.7 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI**

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

##### **Amaç**

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

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

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,

- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

## **Organizasyon**

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

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

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

## **Görev ve Sorumluluklar**

### **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

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

### **Yönetimsel Kontrol**

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

## Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

## İç Düzenlemelere Uyum

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

## Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

## Yatırımcı İlişkileri

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

## Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.

- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirir.

#### **Diğer Sorumluluklar**

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

### **1.7.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

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

#### **Denetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **Amaç**

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

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

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

##### **Organizasyon**

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

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

##### **Görev ve Sorumluluklar**

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

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.

- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

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

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

#### **İç Denetim**

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

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

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

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

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

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

##### **Amaç**

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

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

Komite görev ve sorumluluklar başlığı altında belirtilen maddeler dahilinde görev alanına giren konulardaki değerlendirmelerini ve tavsiyelerini Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Gerekli gördüğü Şirket

çalışanlarını toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir. Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda, bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komitenin görevlerini yerine getirmesi için gereken her türlü kaynak ve destek Yönetim Kurulu tarafından sağlanır.

### **Organizasyon**

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

## **1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU**

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup,



uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda (<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a14184e9cf01419c0168dd5a87>) ve (<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/747284>) bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

## 1.9 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

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

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

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

### Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

### Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

### 1.11 BAĞIŞ POLİTİKASI

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

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

### 1.12 ETİK KURALLAR

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

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

#### Pay Sahipleri

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

#### Faaliyet Standartları

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

#### Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.

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

#### **Hediye Alınıp Verilmesi**

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

#### **Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler**

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla iş birliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olması beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.

- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

#### **Kamuyu Aydınlatma**

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

#### **Yönetim Kurulu**

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

#### **Sosyal Sorumluluk**

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

#### **Kurallara Uyum**

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

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

### **1.13 YATIRIM STRATEJİSİ**

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

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

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

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

## 1.14 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



### 1.14.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

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

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

### 1.14.2 PROJE GELİŞTİRME

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

### 1.14.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

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

### 1.14.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
Çankaya 29634 Ada 9 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	50.140.000
Çankaya 29635 Ada 7 ve 8 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	106.663.000
Çankaya Alacatlı Arsalar	Ankara	Reel	08.01.2019	5.839.000
Altınoran Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	340.255.000
Çankaya Büyükesat 1 Adet Taşınmaz	Ankara	Reel	08.01.2019	11.480.000
Büyükesat 29284 Ada 2 Parsel Proje	Ankara	Reel	08.01.2019	125.174.000
Ege Vadisi Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	419.471.000
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	12.997.500
Marina Towers Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	464.225.000
Portoran Projesi	Ankara	Reel	08.01.2019	235.385.000
Starium Avm 29634 Ada 10 Parsel	Ankara	Reel	08.01.2019	80.463.000
Güneypark Arsalar	Ankara	Reel	08.01.2019	681.772.000
Sıncan Polatlı Arsası	Ankara	Reel	08.01.2019	14.190.000
Bursa Modern Projesi /Osmangazi Araziler	Bursa	Harmoni	08.01.2019	72.980.000
Beykoz Anadoluhisarı Arsa	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	161.360.000
Aquacity2010 Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	10.100.000
Beykoz Kanlıca	İstanbul	Reel	04.12.2018	3.150.000
Kadıköy İlçesi Suadiye Mah. Taşınmaz	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	3.600.000
K.Çekmece İlçesi Halkalı Mah. 4 Adet Arsa	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	61.310.414
Ege Yakası Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	3.470.000
K.Çekmece 13222-13223-13224 Parseller	İstanbul	Reel	08.01.2019	145.660.000

Bosphorus City projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	2.110.000
Köycegiz Projesi	İstanbul	Reel	04.12.2018	18.380.000
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	13.605.000
Liva Projesi	İstanbul	Reel	04.12.2018	12.803.000
Aydos Country Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	60.447.000
Ege Boyu Projesi	İstanbul	Avrupa	08.01.2019	7.340.000
Metrolife Projesi	İstanbul	Reel	08.01.2019	94.243.000
I Tower Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	51.395.000
Bomonti Projesi	İstanbul	Reel	08.01.2019	405.253.016
Ümraniye Çakmak 15 Adet Arazi	İstanbul	Reel	08.01.2019	239.331.000
Finansşehir Projesi-2432 Ada 11 Parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	172.920.000
Finansşehir Time-2435 Ada 17 parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	241.450.000
Gökorman Projesi	İstanbul	Harmoni	08.01.2019	83.500.000
Sinpaş Palas Projesi 2436 Ada -5 Parsel	İstanbul	Reel	08.01.2019	249.965.000
Marmaris İçmeler Bölgesi Arazi	Muğla	Harmoni	08.01.2019	262.870.000
Tekirdağ Çorlu Kazimiye Mah. Taşınmazlar	Tekirdağ	Harmoni	08.01.2019	22.440.000

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810004

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 50.140.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810010

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 106.663.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### ÇANKAYA ALACATLI ARSALAR DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810015

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 5.839.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810001

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 340.255.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810012

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 11.480.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810013

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 125.174.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810014

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 419.471.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810016

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.997.500.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810003

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 464.225.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810023

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 235.385.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810006

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 80.463.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 08.01.2019 – SNP-1810002

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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



**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 681.772.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810018

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.190.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_256

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** Bursa Modern Projesi ve Bursa Osmangazi arazilerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 72.980.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_255

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 161.360.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – KD\_046

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.100.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 04.12.2018 – SNP-1810007

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 3.150.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_259

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.600.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_260

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 61.310.414.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – KD\_047

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.470.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810005

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 145.660.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – KD 048

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.110.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 04.12.2018 – SNP-1810008

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 18.380.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – KD 0050

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.605.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 04.12.2018 – SNP-1810009

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 12.803.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18 400 254

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 60.447.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – KD 0049

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.340.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810017

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 94.243.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_258

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 51.395.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810011

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 405.253.016.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810022

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 239.331.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810021

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 172.920.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810020

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 241.450.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_258

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 83.500.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – SNP-1810019

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

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

**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.  
**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın rapor tarihi itibarıyla toplam değeri KDV hariç 249.965.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_261

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 262.870.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 08.01.2019 – 18\_400\_262

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

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

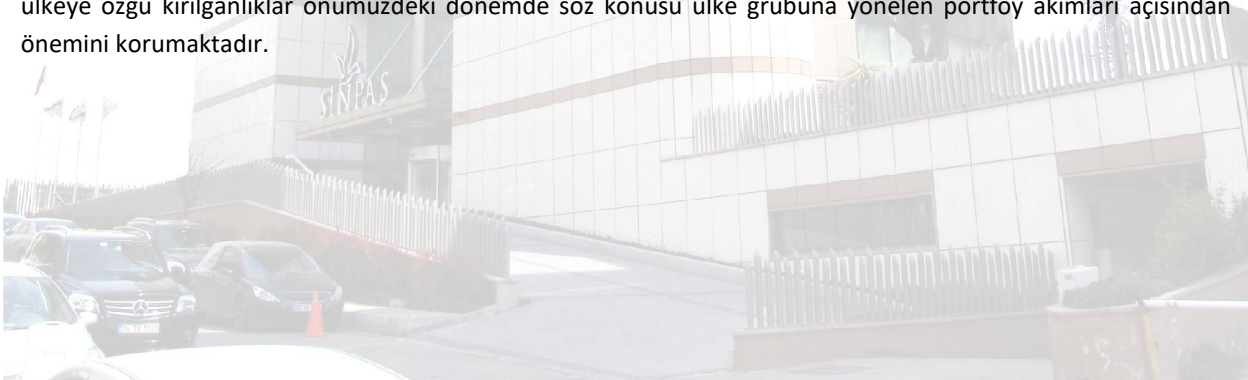
**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2018 tarihli toplam değeri KDV hariç 22.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

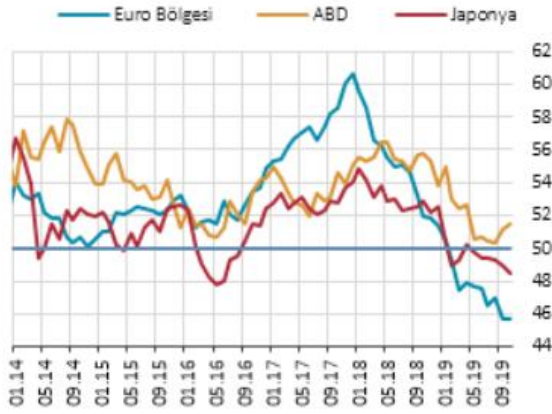
## **3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER**

Küresel iktisadi faaliyetteki zayıflama 2019 yılının ikinci yarısında daha da belirginleşti ve küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlik oldukça yükseldi. Artan jeopolitik belirsizlikler ile birlikte değerlendirildiğinde, küresel büyüme görünümü bir önceki Rapor dönemine göre daha zayıf seyretmektedir. Bu gelişmeler emtia piyasalarını baskılamakta ve ham petrol fiyatlarının ılımlı seyretmesine neden olmaktadır. Bu doğrultuda, 2019 yılında küresel enflasyon oranlarının, küresel büyüme görünümü ve emtia fiyatlarına bağlı olarak yatay bir seyir izleyeceği tahmin edilmektedir.

Küresel iktisadi faaliyetteki zayıf seyrin (Grafik 1) ve enflasyona dair aşağı yönlü risklerin belirginleşmesiyle küresel para politikalarındaki gevşeme eğiliminin bir önceki Rapor dönemine göre güçlendiğini görülmektedir. Bu dönemde hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelerdeki parasal duruş gevşetildi. Bu çerçevede, küresel finansal koşullar daha olumlu bir görünüm sergiledi ve özellikle ABD'de uzun vadeli tahvil faizleri geriledi (Grafik 2). Bu durum, gelişmekte olan ülke finansal varlıklarına yönelik talebi ve risk iştahını desteklemesine karşın korumacılık önlemleri ve küresel ekonomi politikalarına dair diğer belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelen portföy akımlarının zayıf seyretmesine neden oldu. Yılın üçüncü çeyreğinde GOÜ borçlanma senedi piyasalarına girişler oldukça sınırlı olurken, hisse senedi piyasalarından yoğun çıkışlar gözlemlendi. Küresel belirsizliğin yüksek seyri, süregelen jeopolitik sorunlar, yeniden tırmanan korumacılık eğilimleri ve GOÜ'lerde ülkeye özgü kırılmalıklar önümüzdeki dönemde söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımları açısından önemini korumaktadır.

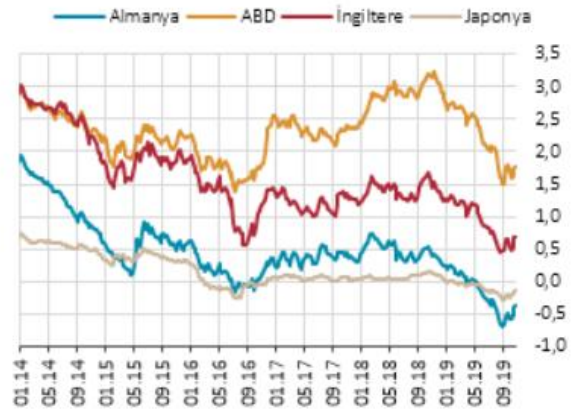


Grafik 1: Gelişmiş Ülkeler İmalat Sanayi PMI



Kaynak: IHS Markit.

Grafik 2: 10 Yıl Vadeli Tahvil Getirileri (%)



Kaynak: Bloomberg.

Küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler ve jeopolitik gelişmelere bağlı olarak geçtiğimiz dönemde Türkiye'nin risk primi dalgalı bir seyir izledi. Bu durum ülkeye yönelik portföy akımlarına da yansdı. Öte yandan, TCMB politika faizindeki indirimlerin yanı sıra, enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş ile bankacılık sektörü likiditesindeki iyileşmeye bağlı olarak kredi ve mevduat faizleri belirgin oranda gerilerken, kredi büyümesi arz ve talep kaynaklı olarak hız kazandı. Mevcut Rapor döneminde, enflasyon beklentilerindeki düşüşle uyumlu şekilde uzun vadeli tahvil faizlerindeki gerileme eğilimi devam etti (Grafik 3). Para politikasındaki temkinli duruş, döviz kurunun istikrarlı seyretmesi ve enflasyondaki düşüşün tahminlerden de olumlu şekilde devam etmesinin, bu gelişmede belirleyici olduğunu değerlendirilmektedir.

İktisadi faaliyetin, 2019 yılı ikinci çeyreğinde Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünümle uyumlu olarak ılımlı bir toparlanma kaydettiğini ve üçüncü çeyrekte de bu eğilimin devam ettiği görülmektedir. Sektörel yayılımdaki iyileşmenin sürmesine karşın yatırımlar zayıf seyrini korumaktadır. Net ihracatın büyümeye katkısının önümüzdeki dönemde azalarak da olsa devam edeceği öngörülmektedir. Bu gelişmelere bağlı olarak enflasyondaki düşüş eğilimi ve finansal koşullardaki iyileşmeyle birlikte ekonomideki kademeli toparlanmanın süreceği tahmin edilmektedir. Diğer taraftan, enflasyon görünümündeki iyileşme devam etmektedir. Tüketici enflasyonu yılın üçüncü çeyreğinde 6,5 puan düşerek yüzde 9,3'e geriledi. Bir önceki yıldan gelen yüksek baz etkisinin yanı sıra parasal sıkılık düzeyi, iç talep koşulları, ılımlı seyreden döviz kuru ve emtia fiyatları ile enflasyon beklentilerindeki iyileşme enflasyondaki düşüşe katkı verdi.

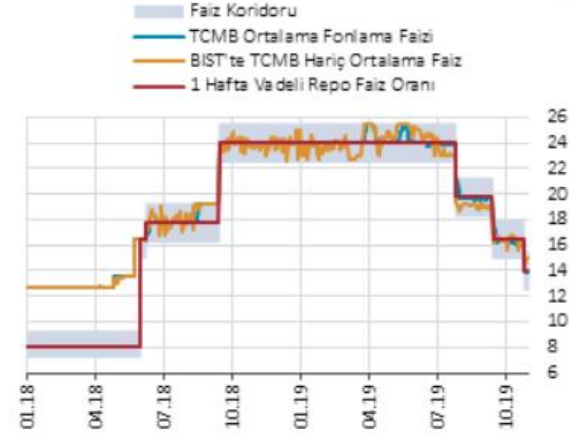
Enflasyon görünümünde süregelen iyileşmeye bağlı olarak, TCMB Temmuz, Eylül ve Ekim aylarındaki PPK toplantılarında parasal duruşunun sıkılığını azaltmaya karar verdi ve bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını yüzde 14'e indirdi (Grafik 4). Sistemin fonlama ihtiyacı, reeskont kredileri, TCMB'nin döviz karşılığı TL swap işlemleri ve Hazine'nin piyasa ile gerçekleştirdiği TL karşılığı işlemler sonucu, bir önceki Rapor dönemine göre, belirgin ölçüde azaltıldı. Açık piyasa işlemleri fonlaması büyük ölçüde bir hafta vadeli repo ihaleleri kanalıyla yapıldı ve sınırlı düzeyde Piyasa Yapıcı repo kullanımı gerçekleşti. Piyasa Yapıcı bankalara kullandırılan likidite imkânının da etkisiyle BIST gecelik repo faizleri politika faizinin bir miktar altında oluşmaktadır.

**Grafik 3: Tahvil Getirileri (%) ve Enflasyon Telifisi (5 Günlük Hareketli Ortalama, %)**



Kaynak: Bloomberg.

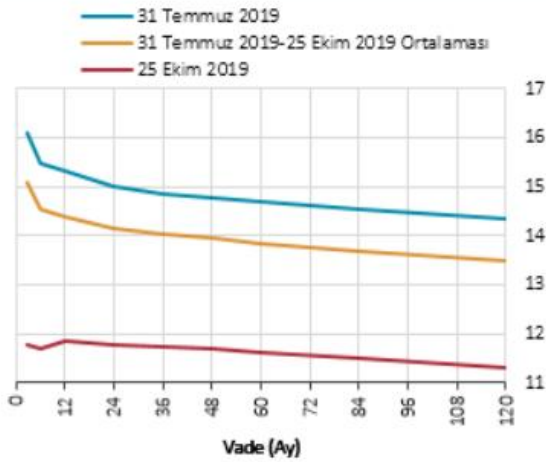
**Grafik 4: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)**



Kaynak: BIST, TCMB.

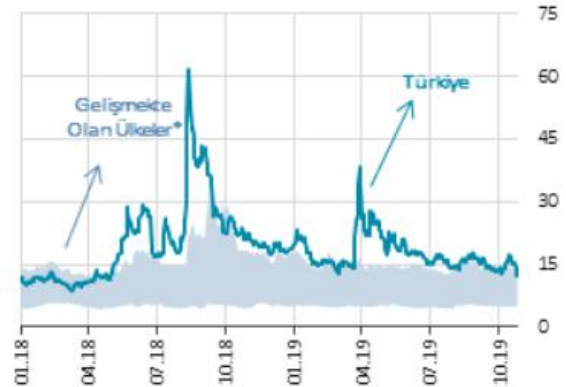
Faiz indirimleri kısa vadeli kur takası getirilerini aşağı çekerken, enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin de katkısıyla orta ve uzun vadeli getiriler geriledi (Grafik 5). Türk lirasının ima edilen oynaklığı Ekim ayında jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı, yılın üçüncü çeyreğinde yataya yakın seyretti (Grafik 6).

**Grafik 5: Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi (%)**



Kaynak: Bloomberg.

**Grafik 6: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (1 Ay Vadeli, %)**

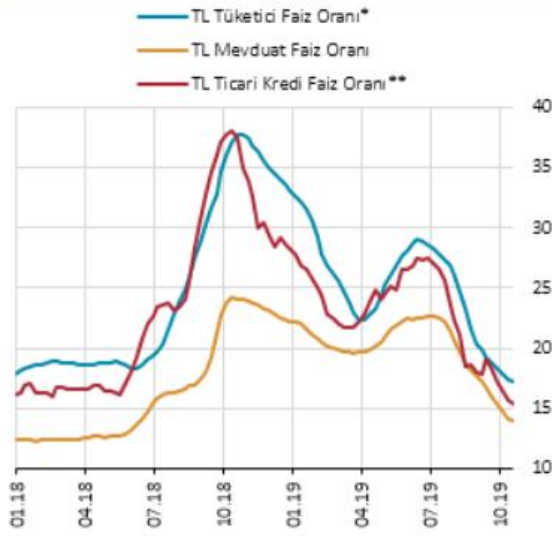


Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Endonezya, Filipinler, Güney Afrika, Hindistan, Kolombiya, Macaristan, Malezya, Meksika, Polonya, Romanya ve Şili yer almaktadır.

Faiz indirimleri, enflasyon beklentilerindeki düşüş ve bankacılık sektörü likiditesindeki iyileşmenin etkisiyle kredi ve mevduat faizleri belirgin oranda geriledi (Grafik 7). Finansman koşullarındaki iyileşme ve iç talepteki toparlanmaya bağlı olarak kredi talebindeki artışla tüketici kredileri Ağustos itibarıyla önemli bir ivme kazandı. Tüketici kredilerine kıyasla daha ılımlı olmak üzere ticari kredilerde de artış gözlenmeye başladı (Grafik 8).

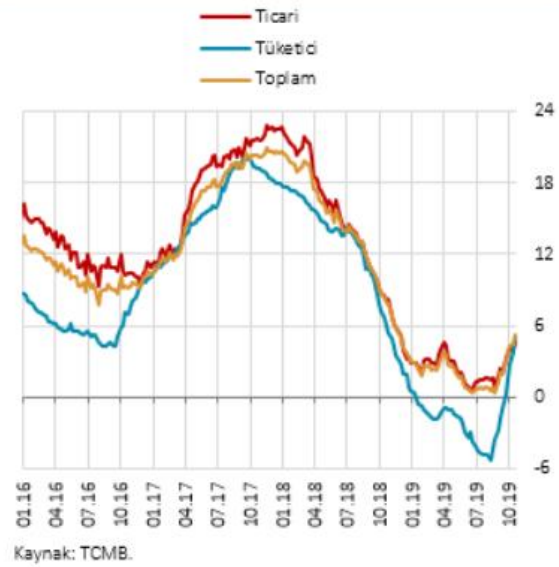
**Grafik 7: Kredi ve Mevduat Faizleri** (Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, %)



\* İhtiyaç, taşıt ve konut kredi faizlerinin ortalaması.

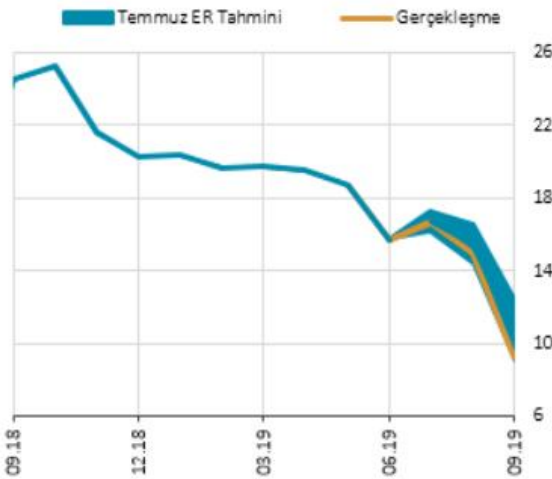
\*\* Kredi mevduat hesabı, kredi kartı ve sıfır faizli krediler hariç.

**Grafik 8: Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları** (Kur Etkisinden Anndırılmış, % Değişim, Yıllık)



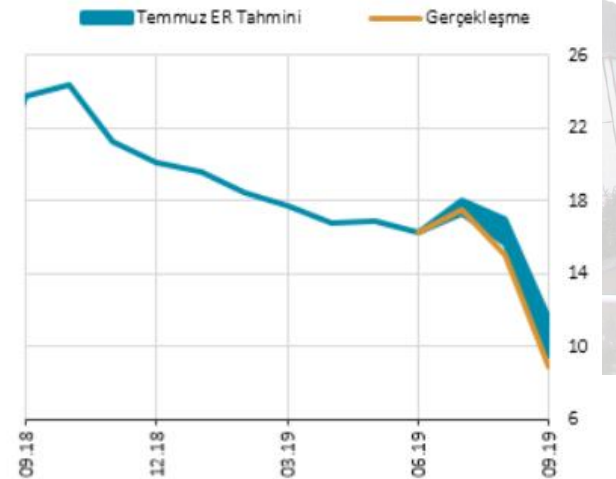
Tüketici enflasyonu üçüncü çeyrekte yüzde 9,3'e gerileyerek TCMB Temmuz Enflasyon Raporu tahminlerinin alt bandına yakın gerçekleşti (Grafik 9). Çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu ise TCMB öngörüsüne kıyasla daha düşük bir artış gösterdi (Grafik 10). 2019 yılı Eylül ayı itibarıyla enflasyondaki belirgin yavaşlamada güçlü baz etkisinin yanında Türk lirasının yakın dönemdeki istikrarlı seyri, enflasyon beklentilerindeki iyileşme ve iç talep koşulları etkili oldu. Ayrıca, arz yönlü unsurlar ve dolar bazında ithalat fiyatları da enflasyondaki düşüşü destekledi. 2018 yılı Ekim Enflasyon Raporundan itibaren enflasyon gerçekleştirmelerinin TCMB tahminleriyle uyumlu olması, hatta tahminlerin orta noktasının altında kalması, yıl genelinde tahmin kredibilitesini destekledi. Parasal duruşun, enflasyonun tahminlerle uyumunu sağlayacak şekilde belirlenmesi para politikası öngörülebilirliğine önemli katkı sağladı. Tahmin kredibilitesinin ve para politikası öngörülebilirliğinin artması enflasyon beklentilerindeki iyileşmede ve beklentilerin kademeli olarak TCMB tahminlerine yakınsamasında etkili oldu.

**Grafik 9: Temmuz 2019 Tüketici Enflasyon Tahmini ve Gerçekleşmeler\*** (%)



\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

**Grafik 10: İşlenmemiş Gıda, Enerji, Alkol-Tütün ve Altın Dışı Enflasyon (B Endeksi) için Temmuz 2019 Tahminleri ve Gerçekleşmeler\*** (%)

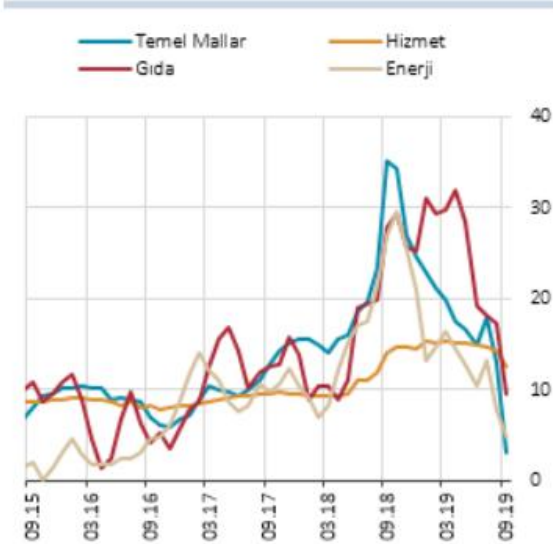


\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Yıllık enflasyondaki düşüş tüm ana alt gruplara yayılırken temel sürükleyici temel mal ve gıda grupları oldu. Temel mal enflasyonu vergi indirimlerinin sona ermesi ile geçici olarak yükselse de baz etkisi, döviz kuru gelişmeleri ve ılımlı iç talep koşullarına bağlı olarak yavaşlama eğilimini korudu (Grafik 11). Bu dönemde, güçlü baz etkisi, olumlu hava koşulları kaynaklı arz artışı ve ılımlı seyreden işlenmiş gıda fiyatları gıda enflasyonunun gerilemesinde etkili oldu. Enerji fiyatları, elektrik ve doğalgaz kalemlerindeki fiyat ayarlamalarına bağlı olarak üçüncü çeyrekte yükselse de, grup yıllık enflasyonu baz etkisiyle geriledi. Hizmet enflasyonu ise birikmiş maliyetlere bağlı gecikmeli fiyat artışları ve geçmiş enflasyona endekslemenin yukarı yönlü etkilerine karşın gıda fiyatları ve iç talep koşullarının katkısıyla düşüş kaydetti.

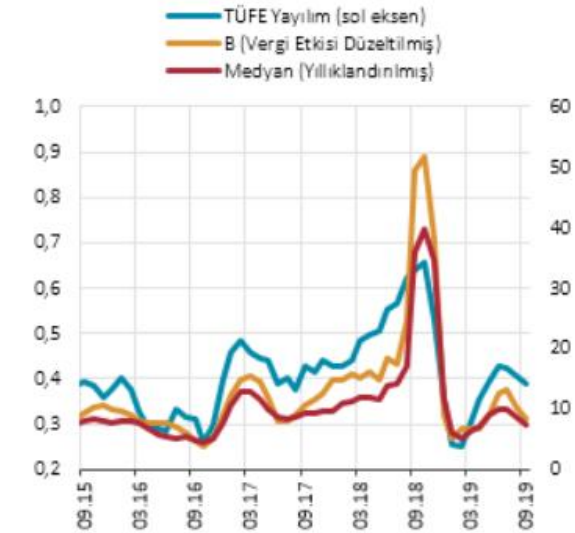
Fiyatlama davranışına dair göstergeler yılın üçüncü çeyreğinde enflasyon ana eğiliminde kayda değer bir iyileşmeye işaret etti (Grafik 12). TCMB tüketici enflasyonunun, Ekim ayında da tek hanede kalacağını, ancak yılın son iki ayında ters baz etkisiyle bir miktar yükseleceğini öngörmektedir. Enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devamlılığı ve orta vadeli enflasyon hedefleriyle uyumu önümüzdeki dönem para politikası duruşu açısından önemli bir gösterge olacak.

**Grafik 11: TÜFE Alt Grup Fiyatları (Yıllık % Değişim)**



Kaynak: TÜİK.

**Grafik 12: TÜFE Yayılım Endeksi, B Endeksi ve Medyan Enflasyon\*** (Mevsimsellikten Arındırılmış Üç Aylık Ortalama)



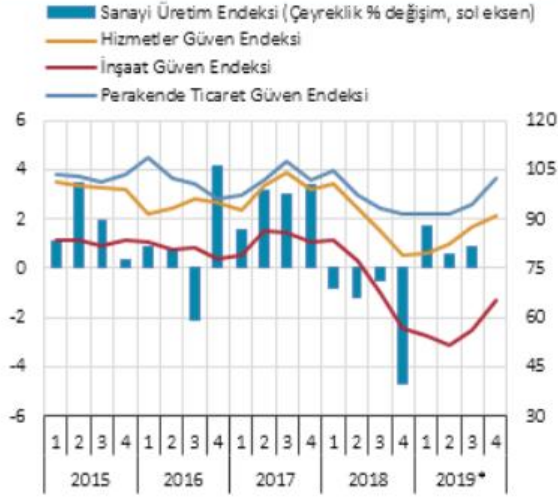
Kaynak: TCMB, TÜİK.

\* Yayılım Endeksi: Fiyatı artan maddelerin sayısı ile fiyatı azalan maddelerin sayısı arasındaki farkın toplam madde sayısına oranı.  
Medyan enflasyon: Mevsimsellikten arındırılmış 5 basamaklı alt fiyat endekslerinin aylık enflasyon dağılımının medyan değeri.  
B Endeksi (Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış, 3 Aylık Ortalama % Değişim).

İktisadi faaliyet bu yılın ikinci çeyreğinde, TCMB Temmuz Enflasyon Raporu'nda ortaya koyduğu görünümle uyumlu olarak ılımlı bir toparlanma kaydetti. Bu dönemde, Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,5 oranında daralırken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,2 oranında artış sergiledi. Net ihracatın yıllık büyümeye katkısı yüksek düzeylerde gerçekleşirken yurt içi talep geçtiğimiz yıla kıyasla zayıf seyretti. Sanayi üretimi ve anket göstergeleri, yılın ikinci yarısında iktisadi faaliyetin ılımlı toparlanma eğilimini sürdürdüğü ve sektörel yayılımdaki iyileşmenin devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik 13). Öte yandan, yüksek seyreden risk primi ve finansal koşullardaki sıkılık yatırım harcamalarının zayıf seyretmesine neden olmaktadır (Grafik 14).



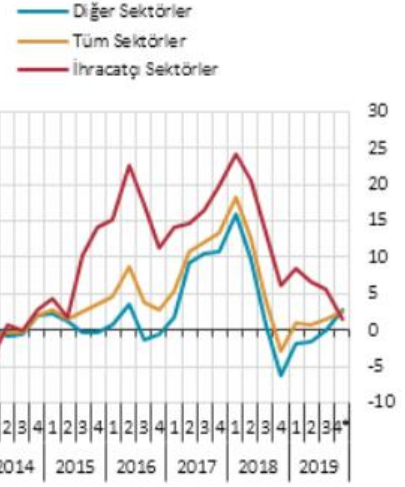
**Grafik 13: Sanayi Üretim Endeksi ve Sektörel Güven Endeksleri\*** (Mevsimsellikten Arındırılmış)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

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

**Grafik 14: İYA Sektörel Sabit Sermaye Yatırım Eğilimi\*** (Mevsimsellikten Arındırılmış, Yukarı-Aşağı, Gelecek 12 Ay, %)

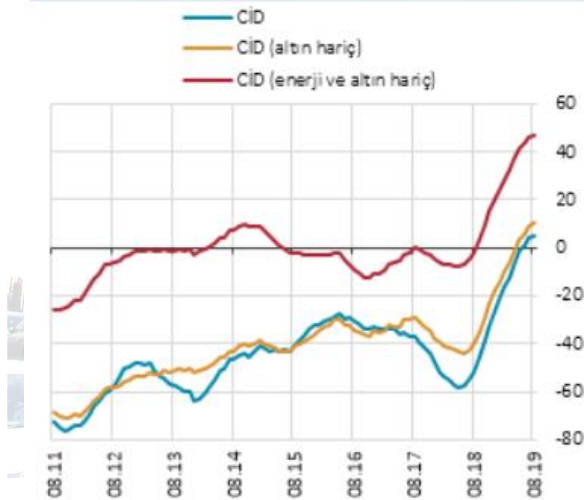


Kaynak: TCMB.

\* İYA sektörel sabit yatırım eğilimine ilişkin 4. çeyrek verisi Ekim ayı itibarıyladır. İhracatçı sektörler; giyim eşyası imalatı, bilgisayar, elektronik ve optik ürünleri imalatı, elektrikli teçhizat imalatı, başka yerde sınıflandırılmamış makine ve ekipman imalatı, motorlu kara taşıtı, treyler, yarı reyler ve diğer ulaşım araçları imalatı sektörlerinden oluşmaktadır.

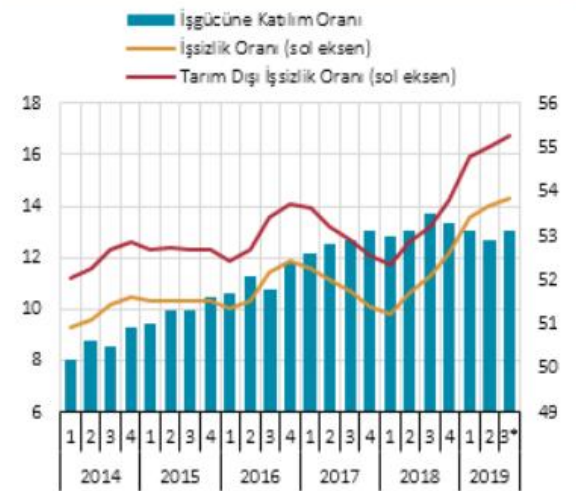
Üçüncü çeyrekte istihdam piyasasındaki zayıf görünüm ve vergi indirimlerinin sona ermesi yurt içi talebi sınırlarken, kamu harcamaları ve finansal koşullardaki kısmi iyileşme destekleyici rol oynadı. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya rağmen firmaların ihracata yönelimi, pazar çeşitlendirme esnekliği ve rekabet gücündeki gelişmelerin olumlu etkisiyle mal ve hizmet ihracatı artmaya devam etti. İthalat talebindeki zayıf görünüm ve özellikle turizmdeki güçlü seyirle de birlikte, net ihracatın büyümeye katkısı sürdü ve dış dengedeki iyileşme devam etti (Grafik 15). Özetle, üçüncü çeyrekte yurt içi talep ve net ihracatın katkısıyla ekonomideki ılımlı toparlanma sürerken, işgücü piyasasındaki zayıf görünüm devam etti (Grafik 16).

**Grafik 15: Cari İşlemler Dengesi (CİD)** (12-Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TÜİK.

**Grafik 16: İşsizlik Oranları** (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

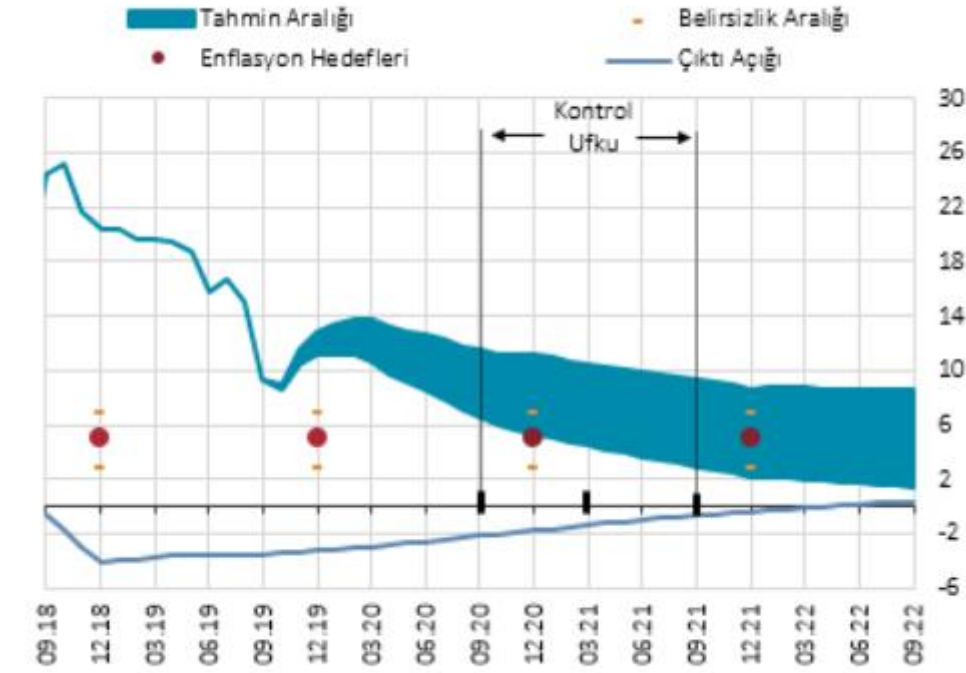


Kaynak: TCMB, TÜİK.

\*Temmuz dönemi.

TCMB enflasyonu düşürmeye odaklı sıkı bir para politikası duruşu ve güçlü politika koordinasyonu altında, enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağını öngörmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2019 yıl sonunda yüzde 12,0 olarak gerçekleşeceğini, 2020 yıl sonunda yüzde 8,2'ye, 2021 yıl sonunda ise yüzde 5,4'e geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağını tahmin etmektedir (Grafik 19). Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2019 yılı sonunda yüzde 11,2 ile yüzde 12,8 aralığında (orta noktası yüzde 12,0), 2020 yılı sonunda ise yüzde 5,3 ile yüzde 11,1 aralığında (orta noktası yüzde 8,2) gerçekleşeceğini öngörülmektedir.

**Grafik 19: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri\***



Kaynak: TCMB, TÜİK.

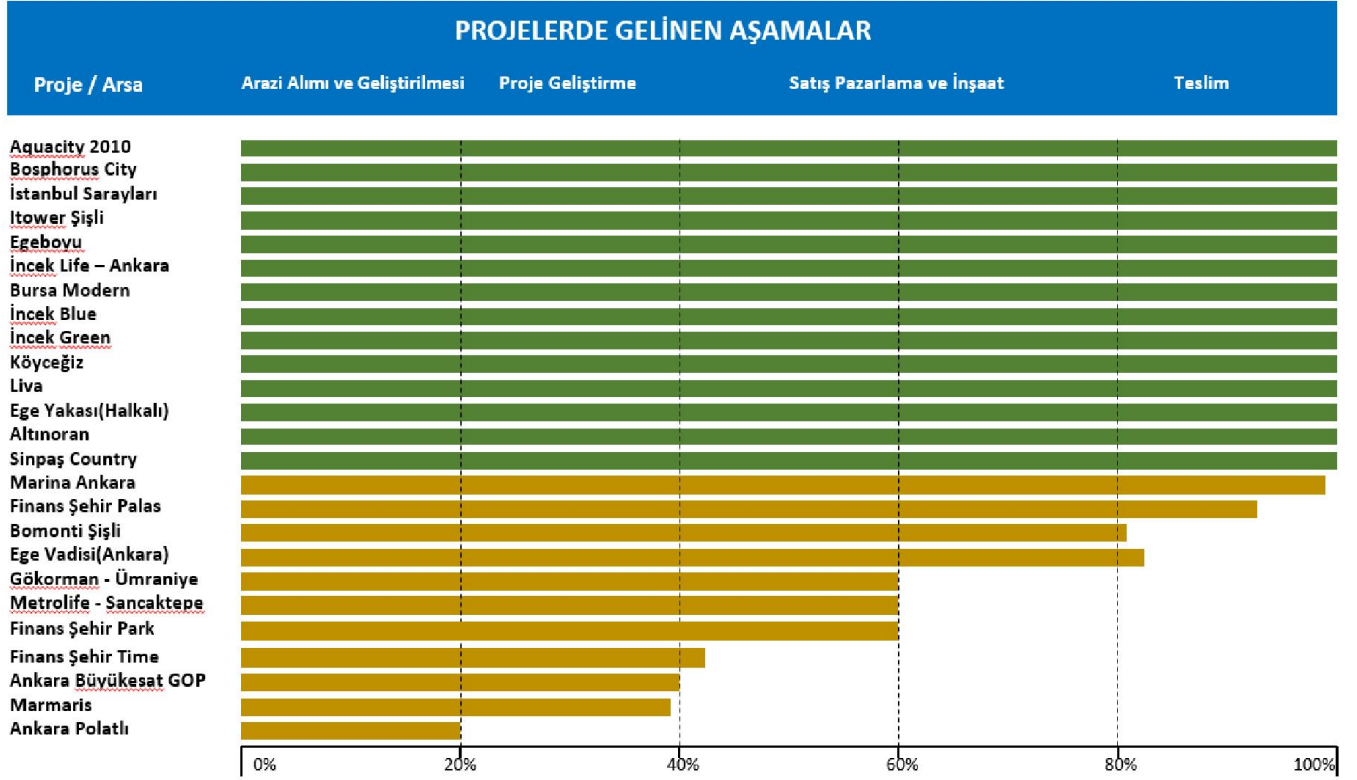
\*Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.



## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2019 yılının ilk çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.03.2019 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2019 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla 376 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

#### 01.01.2019 – 30.09.2019 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

Proje Adı	Teslim Adeti
Aquacity Projesi 1-Etap	1
Bursa Modern 12 Parsel Projesi	3
Bursa Modern 13 Parsel Projesi	3
Egeboyu Projesi	2
Egeyakası Projesi	1
Sancaktepe Aydos Projesi	10
Quenn Central Park Bomonti Projesi	3
Çankaya Ege Vadisi Projesi	187
Liva 2.Etap Projesi	1
Köyceğiz Projesi	9
Altınoran P2 Parsel Projesi	57
Marina Towers P4 Parsel Projesi	239
Güneypark P12 Parsel Projesi	112
Finansşehir Palace Prj. (2436 A)	165
<b>Toplam Adet</b>	<b>793</b>

## 4.2 PROJELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2019 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.885.242.012</b>	<b>2.659.489.972</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri		52.646.929	8.466.916
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		453.673.505	737.958.154
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		341.010.600	561.240.330
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		112.662.905	176.717.824
Diğer Alacaklar		26.242.027	19.879.767
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		5.200	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		26.236.827	19.879.767
Türev Araçlar		-	-
Stoklar	3	1.950.057.305	1.527.630.775
Peşin Ödenmiş Giderler	3	250.015.436	239.216.597
-İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		21.106.074	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		228.909.362	239.216.597
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	41.224
Diğer Dönen Varlıklar		152.606.810	126.296.539
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>2.353.734.060</b>	<b>2.360.685.539</b>
Ticari Alacaklar		73.515.835	57.586.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		68.745.828	53.297.454
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.770.007	4.289.227
Diğer Alacaklar		983.027	982.715
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		983.027	982.715
Stoklar	3	609.646.956	958.264.151
Peşin Ödenmiş Giderler	3	115.483	2.348.171
Finansal Yatırımlar		-	-
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		13.569.116	12.635.020
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	1.614.779.433	1.291.181.712
Maddi Duran Varlıklar	4	18.637.679	21.513.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	882.158	943.399
Kullanım Hakkı Varlıkları		21.604.373	-
Diğer Duran Varlıklar		-	15.230.000
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.238.976.072</b>	<b>5.020.175.511</b>

		Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.424.266.376	1.125.843.568
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		104.425.489	113.288.765
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.319.840.887	1.012.554.803
Ticari Borçlar		137.593.996	159.703.547
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		3.586.190	6.312.940
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		134.007.806	153.390.607
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.430.545	3.688.126
Diğer Borçlar		24.499.031	32.945.063
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		14.910.595	32.881.200
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.588.436	63.863
Ertelemiş Gelirler	3	617.972.945	67.470.553
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.706.605	2.657.131
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		2.706.605	2.657.131
Türev Araçlar		504.021	3.544.958
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		504.021	3.544.958
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.151.072	2.621.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.151.072	2.621.805
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.630.193.442</b>	<b>3.271.137.055</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	2.087.053.824	2.130.265.153
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		171.184.918	195.485.995
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.915.868.906	1.934.779.158
Diğer Borçlar		42.382.937	35.302.492
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		42.382.937	35.302.492
Ertelemiş Gelirler	3	497.198.353	1.101.794.128
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		3.558.328	1.262.342
Türev Araçlar		-	2.512.940
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		-	2.512.940
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>394.658.039</b>	<b>350.563.705</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermaye Düzeltme Farkları		212.888.864	212.888.864
'Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
'Birleşme Denklemine Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Gerçekleşmiş Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(3.777.969)	(1.136.836)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(3.777.969)	(1.136.836)
- Tanımlanmış sayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.777.969)	(1.136.836)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		-	-
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.373	108.855.373
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(478.363.868)	(281.481.431)
Net Dönem (Zararı) / Karı		46.735.467	(196.882.437)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.238.976.072</b>	<b>5.020.175.511</b>

## 5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2019 – 30 Eylül 2019 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak-30 Eylül 2019	1 Temmuz-30 Eylül 2019	1 Ocak-30 Eylül 2018	1 Temmuz-30 Eylül 2018
Hasılat		782.480.911	199.539.417	213.318.504	140.457.118
Satışların Maliyeti (-)		(486.164.370)	(193.102.569)	(192.315.575)	(150.828.145)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>296.316.541</b>	<b>6.436.848</b>	<b>21.002.929</b>	<b>(10.371.027)</b>
Pazarlama Giderleri (-)		(42.690.318)	(14.956.722)	(58.132.351)	(14.511.320)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(28.118.045)	(6.668.910)	(43.632.092)	(15.006.150)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	189.337.772	27.178.828
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		79.916.479	(32.972.278)	242.031.385	160.130.496
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(27.244.741)	54.819.827	(15.774.998)	41.839.775
<b>ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>278.179.916</b>	<b>6.658.765</b>	<b>334.832.645</b>	<b>189.260.602</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	2.699.691	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		934.096	(547.240)	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI</b>		<b>279.114.012</b>	<b>6.111.525</b>	<b>337.532.336</b>	<b>189.260.602</b>
Finansal Gelirler		5.553.979	1.734.825	26.895.447	(39.811)
Finansal Giderler (-)		(237.932.524)	73.327.732	(898.115.578)	(580.464.658)
<b>SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI</b>		<b>46.735.467</b>	<b>81.174.082</b>	<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri					
Dönem vergi gelir/gideri					
Ertelenmiş vergi gelir/gideri					
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>46.735.467</b>	<b>81.174.082</b>	<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>
<b>DÖNEM (ZARARI) / KARI</b>		<b>46.735.467</b>	<b>81.174.082</b>	<b>(533.687.795)</b>	<b>(391.243.867)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,0535	0,0930	(0,6112)	(0,4481)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(2.641.133)	(2.369.078)	26.369.713	-
		(2.641.133)	(2.369.078)	26.369.713	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
		-	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(2.641.133)</b>	<b>(2.369.078)</b>	<b>26.369.713</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>44.094.334</b>	<b>78.805.004</b>	<b>(507.318.082)</b>	<b>(391.243.867)</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.719.914	8.001.399
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.092.866.005	3.695.006.420
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	86.143.134	85.131.213
	Diğer Varlıklar		1.010.773.885	1.210.076.967
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.237.502.938</b>	<b>4.998.215.999</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.511.320.200	3.253.914.561
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	504.021	6.057.898
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	14.910.595	32.881.050
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	394.912.724	349.740.422
	Diğer Kaynaklar		1.315.855.398	1.355.622.068
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.237.502.938</b>	<b>4.998.215.999</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.719.914	8.001.399
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	487.461.507	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	117.837.064	117.779.962
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	52.646.929	20.405.702

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	78,15%	73,93%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,56%	1,86%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	B2/D	Azami %20	9,31%	5,00%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+I)/İ	Azami %500	922,88%	975,19%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami %10	0,91%	0,16%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami %10	1,01%	0,41%

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



## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

