



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Yönetim Kurulu	5
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	8
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	9
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	12
Kar Dağıtım Politikası	14
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	15
Bağış Politikası	15
Etik Kurallar	16
Yatırım Stratejisi.....	19
Proje Geliştirme Süreci.....	19
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	20
Proje Geliştirme	20
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	20
Teslim	20
EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER.....	21
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	24
Projeler, Arsalar ve Binalar.....	24
İştirakler	26
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları.....	26
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.....	27
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	28
Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi	29
Rumeli Konakları Değerleme Raporu Özet Bilgi	30
Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi	31
Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi i.....	32
Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi	33
Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi	35
İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	36
Itower (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	36

İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi	37
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	38
Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Sonuç Sayfası.....	39
Ankara Çankaya Dikmen Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	40
Ankara Alacaatlı – İncek Life Projesi Raporu Özet Bilgi.....	40
Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	42
Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi	43
Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	44
Halkalı Güney Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	45
FİNANSAL TABLOLAR.....	48
Bilanço - Varlıklar.....	48
Bilanço – Kaynaklar.....	49
Gelir Tablosu.....	50
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	51
Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	52

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Başlangıç Sermayesi	Artış Miktarı	Nihai Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

Şirketimizin 30.09.2013 itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	101.523.697	16,92%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,66%
Ömer Faruk Çelik	9.855.848	1,64%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.468.655	36,91%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

Yönetim Kurulu

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

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik

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

Ömer Faruk Çelik

Ömer Faruk Çelik 1988 yılından bu yana Sinpaş Grubu bünyesinde görevler almıştır. 1991 - 2007 tarihleri arasında, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi ve Muhasebe ve Finans Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Çelik, Sinpaş GYO'nun kuruluşundan Ekim 2007'ye kadar Sinpaş GYO'da Genel Müdür Baş Yardımcısı olarak görev yapmış, Ekim 2007'de ise Sinpaş GYO İcra Kurulu Başkanlığı görevine atanmıştır. Çelik 2009 yılında ise Yönetim Kurulu üyeliğine getirilmiştir.

Ahmet Çelik

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

Mehmet Çelik

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

Prof. Dr. Nazım Ekren

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında iktisat teorisi dalında YÖK tarafından doçentliğe yükseltilmiş, 1995 yılında Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atanmıştır. 1997 yılında, kısa dönem T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulunmuştur. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır.2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür. Prof. Dr. Nazım Ekren, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: IV No: 54 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Osman Akyüz

1954 yılında Trabzon'da doğan Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın Mali

Danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Sayın Osman Akyüz, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: IV No: 54 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Osman Akyüz'ün mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Bahçeşehir Üniversitesi Öğretim Görevlisi (Gayrimenkul Geliştirme ve Süreç Yönetimi Değer Mühendisliği); Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı	16,92	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi - İcra Kurulu Başkanı	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi - İcra Kurulu Başkanı	KONUTDER - Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkanı; KANDİLLİ KULÜBÜ - Kurucular Kurulu Üyesi; Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	1,64	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	1,66	A	Bağımsız Üye Değil	-
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Mikron's Mikronize Mineral Endüstri Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstri Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü	-	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Üyesi; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kalkınma Kurulu Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi; Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (Ticaret Odasını Temsilen); Bereket Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı	-	B	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu üyesi olan Sn. Nazım Ekren ve Sn. Osman Akyüz'dür. Sn. Osman Akyüz Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz ve Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Başkan Yardımcısı Sn. C.Mete Altın'dır.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları ile yukarıda belirtilen politikalar aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,

- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

Organizasyon

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

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

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

Görev Ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.

- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;
 - a. Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - b. Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - c. Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - d. Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - e. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,

- f. Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
- g. Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
- h. Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
- i. Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,
- Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini artırabilecek fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar 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 geçirilmek ve raporlamak,
- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarının ve fırsatların uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- 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 görevlerin yerine getirilmek.

Yürürlük

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar dağıtımını 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 Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu ve Denetçiler

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Bağış Politikası

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

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

- Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son konsolide bilanço aktif toplamının en az % 1 ve üzerinde olması veya % 1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1'ine ulaşması durumunda sözkonusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.
- Bu bağlamda, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde

bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağlı ve yardımda bulunabilir.

Etik Kurallar

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek ve pay sahiplerine mali değer katmak 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 kanallarını kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Faaliyet Standartları

- Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olunan 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 hakkını korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.

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

Hediye Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

Şirketimiz gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve çeşitli mülkiyet sorunları ve imar durumları nedeniyle sektör tecrübesi olmayan rakipleri tarafından cazip olarak değerlendirilmeyen arazileri geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini zamanında tamamlamış olması ve rakiplerine göre daha yüksek fiyatlardan satış yapabilme başarısı arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

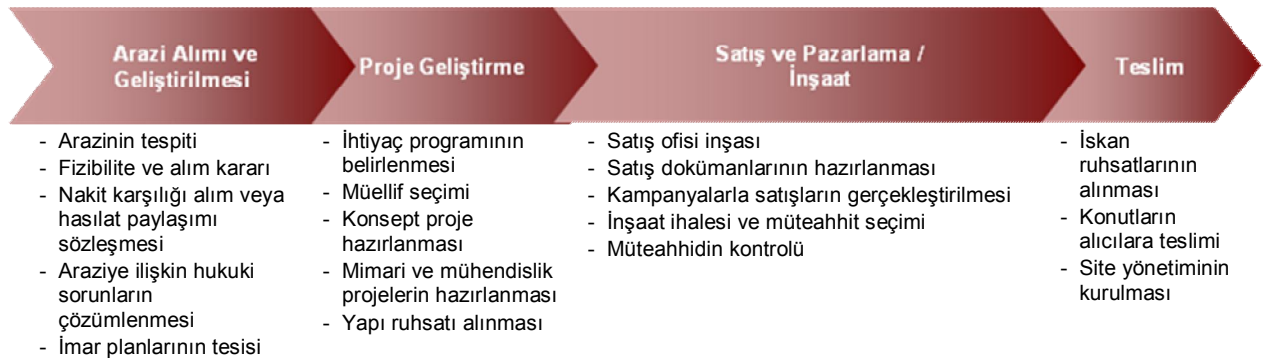
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlayabilmekte ve hedef müşteri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

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

Proje Geliştirme

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

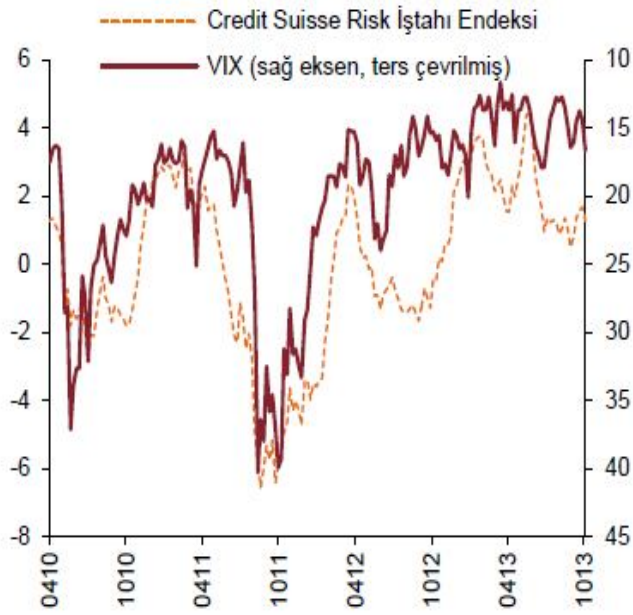
Teslim

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

EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER¹

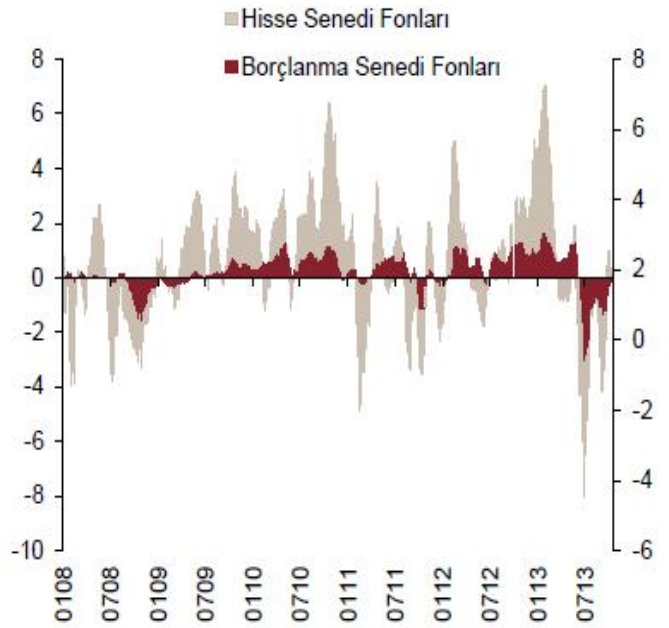
Yılın üçüncü çeyreğinde küresel para politikalarına dair gelişmeler finansal piyasalar üzerinde belirleyici olmaya devam etmiştir. Bu dönemde, küresel büyümeye ilişkin kaygıların devamına karşın, ABD Merkez Bankası'nın (Fed) varlık alımlarını yakın dönemde azaltacağına dair beklentilerin önce oluşturulması ve sonra ötelenmesi nedeniyle, küresel risk iştahı dalgalı bir seyir izlemiştir. Varlık alımlarının azaltılabileceğine dair ilk sinyalin verildiği Mayıs ayından itibaren gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde küresel düzeyde tüm finansal varlıklarda bir yeniden fiyatlandırma yaşanmıştır.

Küresel Risk İştahı Endeksleri



Kaynak: Bloomberg, Credit Suisse.

Gelişmekte Olan Ünelere Portföy Akımları
(12 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar ABD Doları)



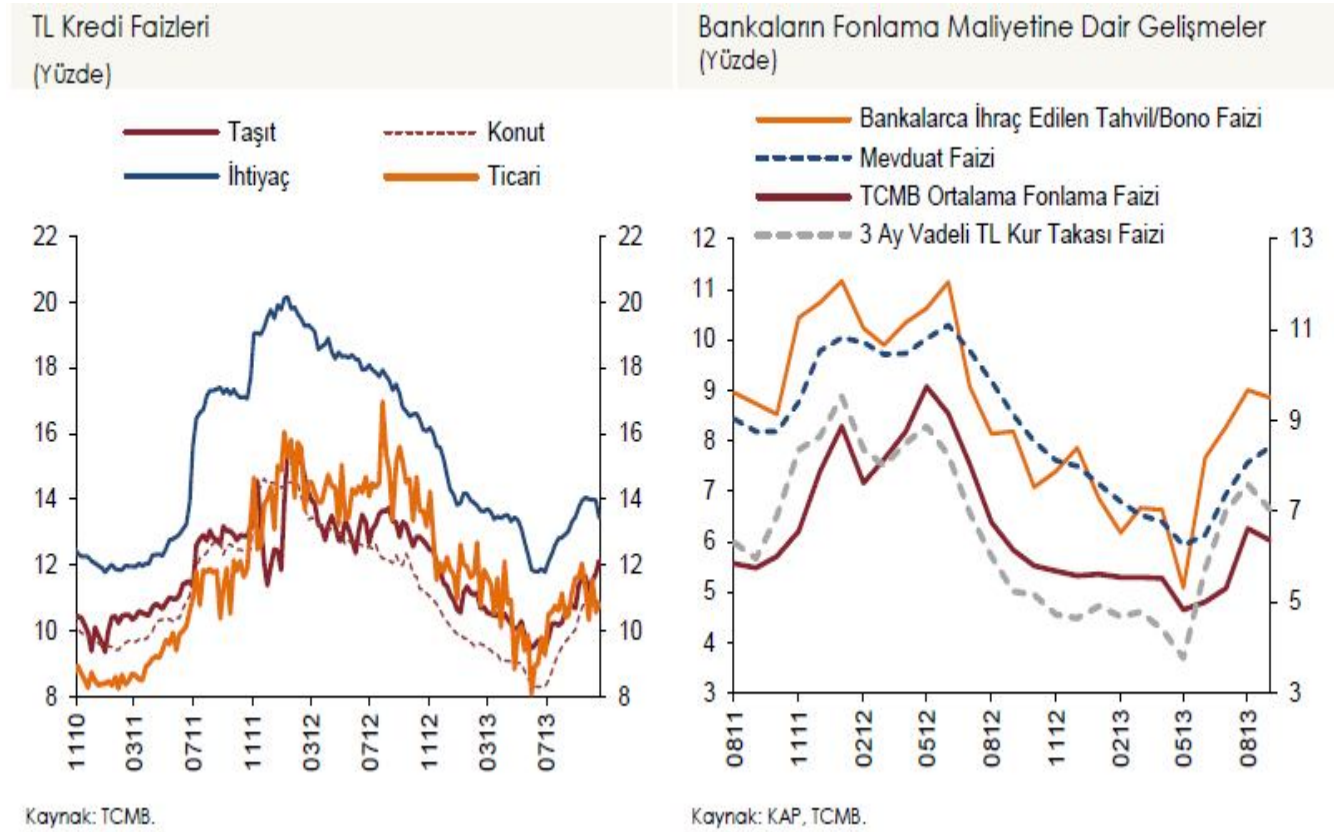
Kaynak: EPFR.

Küresel iktisadi faaliyet zayıf seyrini korurken küresel para politikalarına dair belirsizliklerin bir süre daha devam etmesi beklenmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanma eğilimi henüz istikrar kazanmazken yaşanan finansal dalgalanmalar ile bütçe tartışmaları ekonomide finansal koşulları sıkılaştırarak toparlanma üzerinde olumsuz riskler oluşturmuştur. Euro Bölgesi ekonomilerinde bazı olumlu sinyaller gözlenmesine rağmen hem yüksek işsizlik oranları hem de kredi aktarım mekanizmasındaki problemler ekonomik görünümün zayıf kalmasına sebep olmaktadır. Küresel para politikalarının yüksek frekansta açıklanan verilere ve ekonomik toparlanmanın gidişatına bağlı olması ve söz konusu verilerin ve toparlanmaya dair göstergelerin oynak seyir izlemesi, küresel para politikalarındaki belirsizliklerin devam etmesine sebep olmaktadır.

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

Mayıs ayından itibaren küresel düzeyde para politikalarına ilişkin artan belirsizlik karşısında TCMB, gerek enflasyon göstergelerini gerekse de küresel belirsizliklerin yarattığı makro finansal riskleri gözeterek temkinli bir para politikası uygulamıştır. Bu doğrultuda hedefin üzerinde seyreden enflasyon göstergelerinin fiyatlama davranışları üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlamak amacıyla ek parasal sıkılaştırmalara devam edilmiştir. Ağustos ayında ek parasal sıkılaştırmanın etkinliğini artırmak amacıyla gecelik borç verme faiz oranı yüzde 7,25'ten yüzde 7,75'e artırılarak faiz koridoru yukarı yönlü genişletilmiştir.

2013 yılının ilk yarısında aşağı yönlü hareket eden kredi faiz oranları yılın üçüncü çeyreğinin başından itibaren yukarı yönlü bir eğilim göstermiştir. Dönem boyunca devam eden bu seyir küresel finansal gelişmeler ile TCMB'nin Temmuz ve Ağustos ayında faiz koridoru aracılığıyla gecelik borç verme faiz oranlarında gerçekleştirdiği sıkılaştırmayı yansıtmaktadır. Öte yandan, bankaların Türk lirası fonlama maliyetini temsil eden mevduat, para takası ve TCMB ortalama fonlama faizi ile bankalarca ihraç edilen bono/tahvil faizleri de aynı dönemde yükseliş göstermiştir.



2013 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu yüzde 7,9 oranına düşmüş ancak Temmuz Enflasyon Raporu tahminlerinin bir miktar üzerinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede, Türk lirasında gözlenen değer kaybı ve işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış etkili olmuştur. Temel enflasyon göstergeleri de bu gelişmeler çerçevesinde yükselmiştir. Geçtiğimiz çeyrekte enflasyonun Temmuz tahminlerine göre daha yüksek gerçekleşmesinde temel etki Türk lirasında gözlenen ek değer kaybından gelmiştir.

Geçtiğimiz çeyrekte küresel para politikası açısından en önemli gelişme, Amerikan Merkez Bankası (Fed)'nin, varlık alımlarını yakın dönemde azaltabileceğine dair Mayıs ayında yapmış olduğu açıklamalarına karşın, beklentilerin aksine, Eylül ayında varlık alım miktarında azaltmaya gitmeyip azaltmanın zamanlamasına dair bilgi de vermemiş olmasıdır. Fed'in varlık alımlarını aynı şekilde devam ettirecek olması, küresel likiditedeki artışın Eylül ayından itibaren yavaşlamaya başlayacağına dair endişeleri bir nebze olsun gidererek, kısa vadede finansal piyasaları rahatlatmıştır. Ne var ki, varlık alım programındaki muhtemel değişikliğin zamanlamasına ve miktarına ilişkin net bir bilgi verilmediğinden Fed'in para politikasının normalleşme sürecine ilişkin belirsizliğin artmış olduğu değerlendirilmektedir. Buna bağlı olarak, düşüş eğiliminde olan gelişmekte olan ülkelere yönelen sermaye akımları üzerindeki aşağı yönlü risklerin önümüzdeki dönemde de canlı kalmaya devam edeceği öngörülmektedir. Buradan hareketle, küresel para politikasına dair belirsizliklerin uzun sürmesi ve bunun sonucunda sermaye çıkışlarının devam etmesi durumunda, gelişmekte olan ülkelerde finansal istikrarın olumsuz etkilenebileceği değerlendirilmektedir.

ABD'de GSYİH yılın ilk iki çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla, yüzde 1,1 ve yüzde 2,5 oranlarında büyümüştür. ABD ekonomisine ilişkin PMI verileri, büyümedeki olumlu seyrin yılın üçüncü çeyreğinde de devam edeceğine işaret etmektedir. Geçtiğimiz çeyrekte işsizlik oranı düşmeye devam ederken konut fiyatlarının yükselişini sürdürmüş olması, söz konusu yargıyı güçlendirmektedir. Euro Bölgesi'nde yaşanan iktisadi daralma süreci, yılın ikinci üç aylık döneminde devam etmekle birlikte hız kaybetmiş ve GSYİH bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 0,5 oranında gerilemiştir. Bölgeye ilişkin PMI endeksleri incelendiğinde, yılın üçüncü çeyreği itibarıyla endekslerin son iki yılın en yüksek seviyesine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu olumlu gelişmelere karşın, işsizlik oranının yılın üçüncü çeyreğinde de yüksek seyretmeye devam etmesi, süregelen resesyonun, yavaşlamakla beraber, yılın geri kalanında da devam edeceği beklentisini oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkeler büyümesine en yüksek katkıyı veren Çin ekonomisi yılın üçüncü üç aylık döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 7,8 oranında büyümüş, böylelikle yılın ilk yarısında gözlenen yavaşlama tersine dönmüştür. Söz konusu gelişmede, gevşek para politikası büyük oranda etkili olurken, artan yatırımların da büyümeye katkı verdiği görülmektedir. Öte yandan, Hindistan, Rusya, Meksika gibi diğer önde gelen gelişmekte olan ülkelerin büyüme oranlarının yılın ikinci çeyreğinde düşüş kaydetmiş olduğu görülmektedir. Başta Latin Amerika ülkeleri ve Hindistan olmak üzere gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda ekonomik büyümenin yılın ikinci yarısında da yavaşlamaya devam etmesi beklenmektedir.

Önümüzdeki aylarda küresel para politikalarına dair belirsizliklerin azalması halinde bunun hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkelere pozitif etkileri olabilecektir. Böyle bir durumda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları tekrar hız kazanabilecektir. Küresel düzeyde para politikalarına ilişkin belirsizliklerin artış göstermesi halinde ise bunun küresel likidite, sermaye akımları ve finansal varlıkların fiyatlanması açılarından etkileri gözlenebilecektir. Böyle bir durumda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları zayıf seyretmeye devam edebilecektir. Bu durum enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturabilecektir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2013'ün 3.çeyreğinde de, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.09.2013 itibari ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve aralarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.

Proje/Arsa	Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	Proje Geliştirme	Satış Pazarlama ve İnşaat	Teslim
Lagün				
Bursa Modern Etap 1-2				
Bosphorus City				
Aquacity 2010				
İstanbul Sarayları				
Itower Şişli				
Egeboyu (Eviya)				
Bursa Modern 3				
Ankara Alacaatlı (İncek)				
Bomonti Time (Şişli)				
The First Ankara				
İncek Blue				
İstanbul Park (Halkalı)				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Marmaris				
Çakmak				
Samandıra				
Bursa Modern 4-6				
Ankara Polatlı				
Toplam				

Şirketimizin devam eden projelerine ve portföyünde yer alan arsalar üzerinde geliştirilmesi planlanan projelere ilişkin etap bilgisi, satılabilir alan, toplam ünite sayısı, 30.09.2013 itibariyle güncel satış ve teslim verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Arsalar için verilen değerler, arsanın bulunduğu bölgenin imar hakları, geliştirilecek olan projenin büyüklüğü ve muhtemel ünite tipleri dikkate alınarak hesaplanan tahmini değerlerdir. Bu değerler mimari projenin kesinleşmesi ve inşaat ruhsatlarının alınmasına kadar değişiklik gösterebilmektedir.

	Şehir	Arsa Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Toplam Ünite Adedi	Ön Satışı Tamamlanan Ünite Adedi 30.09.13	Satış Tamamlama %	Teslim Edilen Ünite Adedi 30.06.13	Başlama	Bitiş	Sinpaş GYO Hasılat Payı	
TAMAMLANAN PROJELER	Lagün	Istanbul	182.786	136.684	517	513	99%	506	2007	2010	77%
	Bosphorus City	Istanbul	246.092	351.299	2.826	2.661	94%	2.558	2010	2012	100%
	Aquacity 2010	Istanbul	56.209	124.563	1.132	1.100	97%	1.082	2009	2011	65%
	Projeler Toplamı		485.087	612.546	4.475	4.274	96%	4.146			

	Şehir	Arsa Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Toplam Ünite Adedi	Ön Satışı Tamamlanan Ünite Adedi 30.06.13	Satış Tamamlama %	Teslim Edilen Ünite Adedi 30.06.13	Başlama	Bitiş	Sinpaş GYO Hasılat Payı	
DEVAM EDEN PROJELER	Bursa Modern 1-3	Bursa	85.014	196.657	1.506	765	51%	716	2007	2013	100%
	Istanbul Sarayları	Istanbul	124.201	167.577	1.244	1.069	86%	588	2010	2013	100%
	Egeboyu (Eviya)	Istanbul	40.548	71.968	672	636	95%	-	2011	2014	100%
	Ankara Alacaatlı (Incek)	Ankara	113.228	98.214	548	456	83%	-	2012	2014	100%
	Itower	Istanbul	4.243	23.852	213	164	77%	163	2011	2013	58%
	Bomonti Time	Istanbul	18.326	53.529	388	36	9%	-	2013	2016	100%
	The First - Ankara	Ankara	26.905	105.190	505	39	8%	-	2013	2016	77%
	Incek Life Blue	Ankara	7.885	24.151	199	34	17%	-	2013	2015	100%
Projeler Toplamı		420.350	741.138	5.275	3.199	61%	1.467				

	Şehir	Arsa Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Toplam Ünite Adedi	Ön Satışı Tamamlanan Ünite Adedi 30.06.13	Satış Tamamlama %	Teslim Edilen Ünite Adedi 30.06.13	Başlama	Bitiş	Sinpaş GYO Hasılat Payı	
GELİŞTİRİLEN ARSALAR	Istanbul Park (Halkalı)	Istanbul	41.884	57.600	480	-	-	-	2013	2015	100%
	Ankara Büyükesat (GOP)	Ankara	22.572	107.131	472	-	-	-	2013	2016	100%
	Marmaris	Marmaris	173.478	138.607	468	-	-	-	2014	2016	65%
	Çakmak	Istanbul	88.733	155.654	1.184	-	-	-	2014	2017	100%
	Bursa Modern 4-6	Bursa	71.493	146.161	1.118	-	-	-	2015	2018	100%
	Ankara Polatlı	Ankara	280.812	160.000	1.600	-	-	-	2016	2019	100%
	Samandıra	Istanbul	50.100	83.346	801	-	-	-	2014	2016	100%
	Arsalar Toplamı		729.072	848.499	6.123						
Genel Toplam		1.149.422	1.589.637	11.398	3.199	28%	1.467				

- Itower Projesi'nde Sinpaş GYO arsa sahibi olarak hasılatın %58 pay almakta ve üretim maliyetleri tamamen projeyi geliştiren FER Gayrimenkul tarafından karşılanmaktadır. Diğerlerinde Sinpaş GYO belirtilen oranlarda hasılat payı almakta ancak projenin üretim maliyetleri Sinpaş GYO tarafından karşılanmaktadır.
- Itower Projesi için belirtilen teslim rakamları, arsa satış faturası düzenlenmiş ünite adedini ifade etmektedir
- Ticari Birimler dahil edilmiştir.

Lagün projemizde tüm etaplarda inşaatlar tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutlar alıcılara büyük oranda teslim edilmiştir. Önsatışı gerçekleşen ünitelerin teslimlerine devam edilmektedir.

Bursa Modern projemizde 1. ve 2. etapta inşaat tamamlanmış olup inşaatı tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmeye devam etmektedir. Bu etaplarda önsatışı gerçekleşip henüz teslimi tamamlanmamış ünitelerin teslimlerinin 2013 içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. 3. etap önsatışlarına ise Aralık 2010 itibari ile başlanmıştır. Bu etabın öngörülen inşaat tamamlama tarihi 2013'ün son çeyreğidir. 1.,2. ve 3. etaplarda kalan ünitelerin satışları devam etmektedir.

Bosphorus City projemiz toplam 5 etap halinde planlanmıştır. Projenin inşaatına 2008 yılı Ağustos ayında başlanmıştır. Projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır ve projede konut teslimlerine devam edilmektedir.

Aquacity 2010 projemizin satışlarına 2009'da başlanmıştır. Proje inşaatınının 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır, satılan konutların teslimatlarının büyük oranda 2013 yılında gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

İstanbul Sarayları projemizin 1. etabında Şubat 2010, 2. etabında Eylül 2010, 3. etabında ise Nisan 2011 döneminde önsatışlara başlanmıştır. Bu projemizde inşaatın 2013 yılı sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır.

Itower (Şişli 1157-1) Sinpaş GYO, Itower Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. Itower Projesi'nin yer aldığı Şişli 1157-1 arsası Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca, Şişli 1157-1 parselde Sinpaş GYO hasılattan %58 pay almakta ve üretim maliyetleri tamamen projeyi geliştiren FER tarafından karşılanmaktadır. FER Gayrimenkul sözkonusu arsada bir ofis projesi geliştirmiş ve projenin önsatışlarına Mart 2011'de başlamıştır. Toplam 23.651 m2 satılabilir alan ve 213 uniteden oluşan projede FER Gayrimenkul'un Sinpaş GYO'ya ödemeyi taahhüt ettiği minimum hasılat tutarı 30 milyon ABD dolarıdır. Söz konusu projede 2013'ün ikinci çeyreği itibari ile teslimlere başlanmıştır. Belirtilen teslim rakamları, arsa satış faturası oluşturulan ünite adedini ifade etmektedir.

Ankara Alacaatlı (İncek Life) Şirketimiz Ankara'daki ilk projesi İncek Life'in önsatışlarına Nisan 2012'de başlamıştır. Mevcut durumda, projenin 2014 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Bomonti Time (Şişli) projemizin geliştirme aşaması tamamlanmış, Eylül 2013 itibarı ile müşterilerimizle görüşmelere ve ön satışlara başlanmıştır.

The First (Ankara) projemizin geliştirme aşaması tamamlanmış, Eylül 2013 itibarı ile müşterilerimizle görüşmelere ve ön satışlara başlanmıştır.

İncek Blue projemizin geliştirme aşaması tamamlanmış, Eylül 2013 itibarı ile müşterilerimizle görüşmelere ve ön satışlara başlanmıştır.

Sahip olduğumuz diğer gayrimenkuller üzerinde henüz arazi ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları

Şirketimiz 144 milyon TL nominal sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24,9'una iştirak etmiş bulunmaktadır.

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

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 45.782 m²'lik satılabilir alana sahip 389 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanış olup

30.09.2013 itibari 360 ünitelik konutların %95'inin önsatışı tamamlanmıştır. 29 dairelik Ek bina inşaatının satışlarına 4.çeyrekte başlanılacaktır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Yeni şirketin piyasa değeri 30.09.2013 itibari ile 762,5 milyon TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 121.041 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilen proje, üç etaptan oluşmaktadır. 1. ve 2. etaplarında geliştirilen 899 konutun 6 adedi hariç olmak üzere tamamına yakını, 3. etapta yer alan 458 konutun ise 432 adedinin ön satışı 30.09.2013 itibarıyla tamamlanmıştır. Proje'de 1. ve 2. etap teslimleri tamamlanmış olup 3. etap teslimlerinin 2013 yılının son çeyreği ve 2014 yılının son çeyreğinde gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 76.740 m2 kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin ise 2014 yılının 1. çeyreğinde açılması öngörülmektedir.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

29.11.2011'de ticaret unvanını Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. olarak değiştiren Şirket'in hisselerinin tamamı 27.650.000 TL bedelle 29.12.2009 tarihinde Sinpaş GYO tarafından satın alınmış olup Şirket'in hisseleri, %99,9 oranında Sinpaş GYO'ya aittir.

Sinpaş GYO, sektörde öncülük ettiği "ihtiyaçları çözümlerken belli bir fikri olan, özgün ve temalı konut" vizyonunu, Eviya'nın orta segmentte farklı, özgün ve kaliteli konut projeleriyle daha geniş kitlelere ulaştırmayı amaçlamaktadır.

Eviya ilk projesi EgeBoyu'nu İstanbul Sancaktepe'de yer alan 40.548 m2 büyüklüğündeki arsada gerçekleştirmiş ve 30.09.2013 itibarıyla %98 satış oranına ulaşmıştır. EgeBoyu'nun teslimleri 2014 yılında tamamlanacaktır. İsmi Ege'ye özgü konseptinden alan proje, 644 konut, 28 ticari birim ve 71.968 m² toplam satılabilir alana sahiptir.

Eviya, Sinpaş GYO'ya ait Halkalı'da yer alan 41.884 m2 arsa alanına sahip parselde yeni projesinin çalışmalarına başlamıştır. Yılın son çeyreğinde ön satışlara başlanması planlanmaktadır.

Sinpaş GYO, bağlı ortaklığı olan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin devir alınması sureti ile birleşilmesi konusunda 03.10.2013 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur. Sürece ilişkin açıklamalar KAP aracılığı ile kamuya duyurulmuştur.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SINPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avangarden Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde 6837 ve 6787 numaralı parseller üzerindeki Avangarden Projesinde kalan 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	6.689.000 TL
Rumeli Konakları Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, F22D6B1B pafta, 1622 parsel üzerinde yer alan Rumeli Konakları sitesi içerisinde 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	3.750.000 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	16.646.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 157 adet bağımsız bölümün sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	47.067.000 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Harmoni	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	305.522.493 TL
Bursa Modern 801 ada 25 Parsel	Bursa	Harmoni	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 25 parsel numaralı gayrimenkulün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	24.565.000 TL
Bosphoruscity Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde buluna 303 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	140.920.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 1244 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	339.815.000 TL
I Tower Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde geliştirilen I-Tower Bomonti Projesi'nde "SINPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 213 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti. (37 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır ancak tamamı portföyde bulunmaktadır)	31.12.2012	87.227.789 TL
Bomonti Time Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SINPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	28.12.2012	115.066.000 TL

Egeboyu Projesi (Eviya)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	57.640.000 TL
Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parselde kayıtlı 22.572 m ² 'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	51.920.000 TL
The First Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde yer alacak olan The First projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2012	98.776.000 TL
İncek Life Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parselde yer alan İncek Life Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	94.104.789 TL
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad.Parsel	Ana	Reel	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	9.570.000 TL
Marmaris	Muğla	Harmoni	Muğla ili, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	185.250.000 TL
Ümraniye Çakmak 15 Adet. Parsel	İstanbul	Reel	Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta; 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1, 2 ve 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 ve 2 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel, 2430 ada 2 parsel, 2431 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	134.920.000 TL
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	10.530.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	41.389.000 TL
Küçükçekmece-Halkalı 801 ada 22 Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 22 parselde kayıtlı 41.884.36 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	50.562.000 TL
					1.821.930.071 TL

Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 6837 ve 6787 numaralı parselle üzerinde Avangarden Projesi kapsamında bulunan 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Değerleme tarihi itibari ile Avangarden Projesi'nde yer alan değerlendirme konusu 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 sayılı parselde kayıtlı taşınmazların toplam değeri KDV hariç 6.689.000 TL (3.716.111 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD= 1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
6.689.000	3.716.111	2.858.547	7.128.879

Rumeli Konakları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – 2012/SGYO/03

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, F22D6B1B pafta, 1622 parsel üzerinde yer alan Rumeli Konakları sitesi içerisinde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." tam mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 3 adet gayrimenkulün, 26 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri 3.750.000 TL olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞER (USD)*	TOPLAM PİYASA DEĞERİ (USD)*	KDV DAHİL TOPLAM PİYASA DEĞERİ (USD)
30	T-T Manolya	300	4.167	1.250.000	1.475.000	\$ 2.351	\$ 705.378	\$ 832.346
89	Tİ-4 Frezya	325	3.846	1.250.000	1.475.000	\$ 2.170	\$ 705.378	\$ 832.346
90	Tİ-4 Frezya	325	3.846	1.250.000	1.475.000	\$ 2.170	\$ 705.378	\$ 832.346
TOPLAM PİYASA DEĞERİ				3.750.000	4.425.000	\$ 2.120.000		\$ 2.500.000

* 1 USD (ABD Doları)= 1,7721-TL olarak kabul edilmiştir.

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211003

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Sinpaş GYO Lagün bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Lagün Projesi rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olup portföyde yer alan bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmiştir. Arsa sahibi ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış hasılatın

%22,44'ü arsa sahibinin payı olup Sinpaş GYO'ya düşen pay toplam değer %77,56'sı olarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda; 04 Aralık 2012 tarihli stok listesinde yer alan 19 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin 25.12.2012 tarihli değeri 16.646.000 TL olarak takdir edilmiştir. (1 USD = 1,800 TL)

19 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
16.646.000	9.247.778	7.113.675	19.150.340

Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – SNP-1211005

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 157 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sinpaş GYO portföyünde yer almasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu olan 157 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değeri 47.067.000 TL olarak belirlenmiştir.

157 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
47.067.000	26.148.333	20.114.103	49.103.142

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 – 2012_400_84

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

Konu gayrimenkuller SİNPAŞ GYO portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 305.522.493 TL olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SONUÇ DEĞER TABLOSU				
ADA/PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER (KDV Dahil)
7727 ADA 1 PARSEL	59 Adet Konut	10.188.448 USD	18.184.342 TL	18.366.186 TL
301 ADA 12 PARSEL	366 Adet Konut	77.441.791 USD	138.218.108 TL	140.282.249 TL
301 ADA 13 PARSEL	% 69,50 İnşaat Seviyeli Değeri	38.131.762 USD	68.057.568 TL	80.307.930 TL
301 ADA 16 PARSEL	38 Dükkan	5.340.993 USD	9.532.605 TL	11.248.474 TL
301 ADA 20 PARSEL	Boş Arsa	6.779.158 USD	12.099.441 TL	14.277.340 TL
302 ADA 6 PARSEL	Boş Arsa	29.557.244 USD	52.753.769 TL	62.249.447 TL

301 ADA 21 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
301 ADA 26 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 5 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 8 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
TRİLYE MARİN KULÜP	Kulüp Binası	3.740.845 USD	6.676.660 TL	7.878.459 TL
TOPLAM DEĞER		171.180.240 USD	305.522.493 TL	334.610.085 TL

- Konu gayrimenkullerin KDV Hariç Toplam Satış değeri **305.522.493 TL** (Üçyüzbeşmilyonbeşyüzyirmiikiibindörtüzdoksanüç Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.
- KDV Kanunu esas alınarak 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde %1, 150 m² den büyük konutlarda % 18 KDV oranı uygulanmıştır. Projenin mevcut hali ile KDV oranı % 18 alınmıştır.
- 301 ada 21,26 parseller ve 302 ada 5 ve 8 parseller kamusal alan niteliğinde olup satış kabiliyeti bulunmadığından değer verilmemiştir.
- Trilye Marin Kulüp Değeri KDV Hariç **20.000 TL/ay** (Yirimbin Türk Lirası) Büyük Kulüpte yer alan 38 adet dükkan kira değerleri tabloda gösterilmiştir. 28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası USD alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

Bursa Modern Projesi 301 ada 25 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 – 2012_400_85

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 25 parsel numaralı gayrimenkulün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

Konu gayrimenkul SİNPAŞ GYO portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan arsa niteliğindeki gayrimenkulün, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam değeri KDV hariç 24.565.000 TL olarak belirlenmiştir.

ARSA SONUÇ DEĞER TABLOSU				
GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	*TOPLAM DEĞER, (KDV Hariç)	*TOPLAM DEĞER, (KDV Hariç)	***TOPLAM DEĞER, (KDV Dahil)
301 Ada 25 Parsel	20,347,00 m ²	13.763.447 USD	24.565.000 TL	28.986.700 TL
<p>➤ 301 ada 25 Parsel arsa değeri KDV Hariç; 24.565.000 TL (Yirmidörtmilyonbeşyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)</p> <p>*28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası USD alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır. **KDV Hariç değerler yuvarlatılmıştır. *** KDV Kanunu esas alınarak arsa ve arazi satışlarında % 18 KDV oranı uygulanmıştır.</p>				

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2012 – SNP-1211004

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 303 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 303 adet taşınmazın 27.12.2012 tarihli toplam değeri 140.920.000 TL'dir.

303 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL

(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
140.920.000	78.288.889	60.222.222	147.749.477

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2012 – SNP-1211006

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 1244 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde Projeler Başlığı Altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 1244 adet bağımsız bölümden oluşan projenin mevcut inşa seviyesine göre 27.12.2012 tarihli değeri 339.815.000 TL (188.786.111 USD) olarak tespit edilmiştir. (1USD=1,800 TL)

PROJENİN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE 1244 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
339.815.000	188.786.111	145.220.085	346.104.679

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2012 – 2012/SGYO/01

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde geliştirilen I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 213 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti. (37 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır ancak tamamı portföyde bulunmaktadır)

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 213 adet bağımsız bölümün mevcut inşaat seviyesine göre, 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile piyasa değeri 87.227.789 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Mevcut İnşaat Seviyesine göre 213 adet bağımsız bölümün değeri

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Gelir İndirgeme Yöntemi:	149.532.800 TL	\$ 84.381.700	€ 63.574.172
Gayrimenkul Değeri:	149.532.800 TL	\$ 84.381.700	€ 63.574.172
Sinpaş GYO %58-61 Hasılat Paylaşımı Sözleşme Değeri:	87.227.789 TL	\$ 49.222.837	€ 37.085.068

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (31.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 – 2012/SGYO/02

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile piyasa değeri 115.066.000 TL olarak belirlenmiştir:

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.003.600 TL	\$ 2.259.400	€ 1.702.140
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "153/600" Hisse Değeri:	4.003.600 TL	\$ 2.260.000	€ 1.702.140

* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Taşyapı'nın mülkiyetinden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan arsa payının riskide öngörülmüştür.

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

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	185.104.000 TL	\$ 104.454.600	€ 78.697.335
Gayrimenkul Değeri:	185.104.000 TL	\$ 104.454.600	€ 78.697.335
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	111.062.400 TL	\$ 62.672.750	€ 47.218.390

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (Ege Boyu Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211007

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 6258 ada 25 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden Egeboyu Projesinin değeri KDV hariç 57.640.000 TL (32.022.222 USD) olarak takdir edilmiştir.
(1USD=1,800 TL)

SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
57.640.000	32.022.222	24.632.479	68.015.200

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012– SNP-1211008

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parselde kayıtlı 22.572 m²'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmaz G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile boş arsa değeri tespit edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın değeri KDV hariç 51.920.000 TL (28.844.444 USD) olarak takdir edilmiştir.
(1 USD=1,800 TL)

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)
29284	1	22.572,00	2.300	51.915.600,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				51.920.000,00

Ankara Çankaya Dikmen (The First Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2012 – SNP-1211010

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde yer alacak olan The First projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 29269 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan The First projesinin değeri KDV hariç 98.776.000 TL (54.875.556 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

ÇANKAYA İLÇESİ 29269 ADA 1 PARSELDE YER ALAN THE FIRST PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
98.776.000	54.875.556	42.211.966	116.555.680 TL

Ankara Alacaatlı - İncek Life Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2012 – SNP-1211013

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden İncek Life Projesinin değeri KDV hariç 94.104.789 TL (52.280.438 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

YENİMAHALLE İLÇESİ 63306 ADA 2 PARSELDE YER ALAN İNCEK LIFE PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
94.104.789	52.280.438	40.215.722	111.043.651 TL

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – SNP-1211009

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:Taşınmazların Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri KDV hariç 9.570.000 TL (5.316.667 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (KDV Hariç)
44638	4	543,00	230,00	124.890,00
44638	5	555,00	230,00	127.650,00
63303	2	1.983,00	172,00	341.076,00
63303	5	1.528,00	172,00	262.816,00
63304	1	3.401,00	172,00	584.972,00
63305	1	8.456,00	900,00	7.610.400,00
63306	1	3.010,00	172,00	517.720,00
TOPLAM DEĞER (-TL)				9.569.524,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				9.570.000,00

SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
9.570.000	5.316.667	4.089.744	11.292.038 TL

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 – 2012/86

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Parsellerde henüz inşai faaliyetlerin başlamamış olması nedeniyle gelir analizi yapılmamış olup 2518 parsel satış değeri, maliyet analizi ile 176.138.902 TL olarak hesaplanmış, 176.000.000 TL takdir edilmiştir. 1598 parselde henüz inşaat başlamamış olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemiyle satış değeri 9.271.275 TL olarak hesaplanmış 9.250.000 TL takdir edilmiştir.

PAFTA/PARSEL NO	Alan (m ²)	Satış Değeri (USD)*	Satış Değeri (TL)	%18 K.D.V. Dahil Değer (TL)
1 Pafta, 2518 Parsel	163.968,72	98.610.488,57	176.000.000	207.680.000
1 Pafta, 1598 Parsel	9.509,00	5.182.653,52	9.250.000	10.915.000
TOPLAM DEĞER	173.477,72	103.793.142,09	185.250.000	218.595.000

*28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası USD alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 - SNP-1211014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazların ortaklık portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca yoktur.

Değer Tespiti:

Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyet yapısında olduğu için Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse payına düşen toplam 88.733,73 m² arsanın değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV hariç 134.920.000 TL (74.955.556 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU 1									
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Sinpaş GYO Hissesi		Sinpaş GYO Hissesine Düşen Alan	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)	
2424	1	45.614,25	22393	/	38400	26.600,00	1.700	45.219.995,58	25.122.219,77
2425	1	6.058,88	2480	/	38400	391,30	1.700	665.214,53	369.563,63
2425	2	4.646,53	22592	/	38400	2.733,71	1.900	5.194.046,12	2.885.581,18
2425	3	14.694,99	15104	/	38400	5.780,03	1.700	9.826.049,98	5.458.916,66
2426	1	22.640,62	21600	/	38400	12.735,35	1.700	21.650.092,88	12.027.829,38
2427	1	12.333,23	20128	/	38400	6.464,67	1.700	10.989.935,70	6.105.519,83
2427	2	4.432,23	20736	/	38400	2.393,40	500	1.196.702,10	664.834,50
2428	1	7.856,77	20608	/	38400	4.216,47	1.700	7.167.993,16	3.982.218,42
2429	1	27.500,29	21680	/	38400	15.526,21	1.700	26.394.549,17	14.663.638,43
2430	2	1.179,27	15536	/	38400	477,11	1.900	906.514,68	503.619,26
2431	2	14.888,45	16480	/	38400	6.389,63	500	3.194.813,23	1.774.896,24
2431	3	3.806,90	20720	/	38400	2.054,14	500	1.027.069,90	570.594,39
2431	4	1.982,96	20512	/	38400	1.059,23	500	529.615,57	294.230,87
2431	5	2.820,83	20784	/	38400	1.526,77	500	763.387,12	424.103,95
2431	6	718,16	20624	/	38400	385,71	500	192.855,88	107.142,16
TOPLAM DEĞER (-.TL)							134.918.835,60	74.954.908,66	
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ALAN (M²)							88.733,73		
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)							134.920.000,00		

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211015

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde, bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.530.000 TL (5.850.000 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

SİNCAN İLÇESİ, TEMELLİ, YENİDOĞAN (POLATLI) 142 ADA 33 PARSELİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.530.000	5.850.000	4.500.000	12.425.400 TL

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – SNP-1211011

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:Taşınmazlar Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere arsalarda hisseli mülkiyet söz konusudur. Bu bağlamda, rapor tarihi itibari ile arsaların Sinpaş GYO payına düşen toplam değeri KDV hariç 41.389.000 TL (22.993.889 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi		Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-USD)	
800	5	1.000,00	156132	/	240000	650,55	1.020	663.561,00	368.645,00
800	13	1.962,93	155463	/	240000	1.271,51	700	890.058,71	494.477,06
801	1	12.000,00	156132	/	240000	7.806,60	1.020	7.962.732,00	4.423.740,00
801	19	37.115,55	196279	/	240000	30.354,18	1.050	31.871.888,29	17.706.604,61
TOPLAM DEĞER (-TL)							41.388.240,00	22.993.466,67	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)							41.389.000,00		

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI, HİSSELİ PARSELLERİN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
41.389.000	22.993.889	17.687.607	48.839.020 TL

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 22 Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – SNP-1211012

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 22 parselde kayıtlı 41.884.36 m² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazın Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 801 ada 22 parselde kayıtlı taşınmazın toplam değeri KDV hariç 50.562.000 TL (28.090.000 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
50.562.000	28.090.000	21.607.692	59.663.160 TL

FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE BİLANÇOLAR

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 30 Eylül 2013	denetimden geçmiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 31 Aralık 2012
Dönen Varlıklar		1.141.878.784	1.083.342.272
Nakit ve Nakit Benzerleri		61.987.081	51.071.329
Ticari Alacaklar		196.882.800	238.225.609
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		713.260	480.628
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		196.169.540	237.744.981
Diğer Alacaklar		739.186	19.994.420
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		739.186	19.994.420
Stoklar	3	601.870.093	540.556.082
Diğer Dönen Varlıklar		66.274.145	79.513.268
Peşin Ödenmiş Giderler	3	213.915.272	153.940.747
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		210.207	40.817
Duran Varlıklar		1.011.749.935	1.010.424.450
Ticari Alacaklar		107.271.891	151.408.760
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		107.271.891	151.408.760
Stoklar	3	642.056.652	600.374.941
Finansal Yatırımlar		50.996.441	60.212.666
Özkaynak Yöntemiyle			
Değerlenen Yatırımlar		17.747.413	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		6.676.660	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	4	21.927.059	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	426.368	688.727
Peşin Ödenmiş Giderler	3	87.087.947	60.439.750
Diğer Duran Varlıklar		77.559.504	89.953.178
TOPLAM VARLIKLAR		2.153.628.719	2.093.766.722

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 30 Eylül 2013	denetimden geçmiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 31 Aralık 2012
Kısa Vadeli Yükümlülükler		544.685.381	606.847.833
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	174.098.763	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	5.516.700	6.094.603
Ticari Borçlar		57.656.499	130.437.625
- İlişkili Tarafalara Borçlar		3.131.852	8.029.678
- İlişkili Olmayan Tarafalara Borçlar		54.524.647	122.407.947
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		998.873	1.017.525
Ertelenmiş Gelirler	3	286.940.541	264.252.415
Diğer Borçlar		18.825.372	22.012.773
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		18.825.372	22.012.773
Kısa Vadeli Karşılıklar		648.633	571.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		648.633	571.342
Uzun Vadeli Yükümlülükler		552.175.171	412.094.042
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	393.928.127	221.415.708
Ticari Borçlar		-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Tarafalara Borçlar		-	3.391.397
Ertelenmiş Gelirler	3	157.846.203	186.894.904
Uzun Vadeli Karşılıklar		400.841	392.033
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		400.841	392.033
ÖZKAYNAKLAR		1.056.768.167	1.074.824.847
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.056.768.167	1.074.824.847
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alman Şirket Hisseleri		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(8.626.681)	589.544
-Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları		(8.626.681)	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		26.435.818	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karı		148.154.854	108.385.071
Net Dönem Karı		21.159.545	75.786.232
TOPLAM KAYNAKLAR		2.153.628.719	2.093.766.722

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2013 VE 30 EYLÜL 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız	1 Temmuz-	Bağımsız	Yeniden
		denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2013	30 Eylül 2013	denetimden geçmemiş Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 1 Ocak- 30 Eylül 2012	Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3 1 Temmuz- 30 Eylül 2012
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		337.182.106	67.728.392	452.017.926	113.429.610
Satışların Maliyeti (-)		(240.064.007)	(60.746.229)	(343.436.375)	(85.456.377)
BRÜT KAR		97.118.099	6.982.163	108.581.551	27.973.233
Pazarlama Giderleri (-)		(32.512.539)	(7.304.068)	(36.486.583)	(9.198.938)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(32.042.893)	(10.029.386)	(26.137.615)	(7.099.024)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		34.852.016	9.811.275	29.263.812	14.594.126
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(18.997.337)	(8.193.348)	(10.992.568)	(2.163.104)
FAALİYET KARI		48.417.346	(8.733.364)	64.228.597	24.106.293
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar		1.613.466	678.089	309.098	252.181
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET		50.030.812	(8.055.275)	64.537.695	24.358.474
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler		193.341.475	142.686.905	56.375.961	6.368.407
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)		(222.212.742)	(141.502.213)	(54.644.683)	(5.948.085)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		21.159.545	(6.870.583)	66.268.973	24.778.796
DÖNEM KARI		21.159.545	(6.870.583)	66.268.973	24.778.796
Pay Başına Kazanç	6	0,035	(0,011)	0,112	0,042
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/Kayıpları		(9.216.225)	-	(22.094.067)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(9.216.225)	-	(22.094.067)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		11.943.320	(6.870.583)	44.174.906	24.778.796

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	43.327.125	41.753.737
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.167.307.973	1.109.277.646
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	114.502.441	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		819.300.168	819.481.483
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.144.437.707	2.094.231.532
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	573.543.590	409.971.861
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.126.284.467	1.117.527.898
	Diğer Kaynaklar		444.536.650	566.658.773
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.144.437.707	2.094.231.532

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	43.327.125	41.753.737
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	277.720.331	221.692.575
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Yeniden düzenlenmiş Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	54%	53%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	5%	6%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/(c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	13%	11%	20%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	51%	37%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	2%	10%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI,

No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

“Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir. Bu kapsamda ilişikteki mali tabloya tam konsolidasyon yöntemi ile dahil edilen “Eviya” ile özkaynak yöntemi ile dahil edilen “Ottoman” maliyet bedelleri ile iştirak olarak gösterilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 2012 yılı başından beri BIST Ulusal 100 Endeksi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ile karşılaştırmalı performansı aşağıdaki grafikte verilmiştir.

