

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2022 – 30.09.2022 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR	4
1.5	YÖNETİM KURULU.....	4
1.6	GENEL KURUL	7
1.6.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	9
1.7	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	10
1.7.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	10
1.7.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	13
1.7.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI	14
1.8	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	15
1.9	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	16
1.10	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	16
1.11	BAĞIŞ POLİTİKASI	17
1.12	ETİK KURALLAR.....	17
1.13	YATIRIM STRATEJİSİ.....	19
1.14	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	20
1.14.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	20
1.14.2	PROJE GELİŞTİRME	21
1.14.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT	21
1.14.4	TESLİM	21
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	21
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN	30
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	36
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ.....	36
4.2	PROJELER.....	37
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	399
5.1	BİLANÇO TABLOSU	399
5.2	GELİR TABLOSU	4141
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	422
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	423

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 47 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 30.09.2022 itibarıyla 11.558.564.171-TL'ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 47 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2022 yılında da sektörün önemli oyuncularını arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Unvanı	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Ticaret Sicil No	: 609806
Merkez Adresi	: Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş – İstanbul
Telefon No	: +90 212 310 2700
Kurumsal İnternet Sitesi	: www.sinpas.com.tr

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

DEĞERLERİMİZ

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

1.2 TARİHÇE

2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

2007 - Sektöre ilklerle girdi

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

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

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

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

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

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

2010 - İstanbul’un modern sarayları: İstanbul Sarayları

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

2011 - Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

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

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

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

2013 - Bosphorus City

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

2014 - Sinpaş’ın 40. Yılında 5 yeni proje

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

2015

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

2016

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

2017

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

2018

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

2019

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

2020

- Pandeminin getirdiği bütün olumsuzluklarına rağmen yılı hedeflerinin üzerinde kapatan Sinpaş, bir yandan da yeni normale özel sunacağı 5 yeni projenin hazırlığına başladı.

2021

- Ankara'da inşaa edilmekte olan "Boulevard Çankaya" projesinin ön satışlarına başlandı.
- Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak "Koru Aura" projesinin ön satışlarına başlandı.
- Bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO'nun halka arzı gerçekleştirildi ve BIST'te işlem görmeye başladı.

1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL'ye çıkarmıştır.

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000

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

TL'den 873.193.432 TL'ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Rapor döneminde tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL' den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihinde tescil edilmiştir.

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	20.316.896	43,39%
	B	110.062.391	
	C	520.508.184	
Ahmet Çelik	B	16.930.696	2,55%
	C	21.287.607	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	149.390.680	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	134.992.324	9,00%
Diğer	C	526.511.222	35,10%
TOPLAM		1.500.000.000	100,00%

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

1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 30.09.2022 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	82,20	300.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Tic.A.Ş.	15,24	105.000.000-TL
Güney Marmaris Otel Yön.ve Hiz.A.Ş.	100,00	50.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100,00	7.650.000-TL
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	21,59	23.550.000-TL

1.5 YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	01.06.2023
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	01.06.2023
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Dursun Yaşar	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Çamurali	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir.

Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009’dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011’den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir. Gacemer, evli ve 2 çocuk annesidir.

Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevi ile birlikte Yönetim Kurulu Üyeliği görevini de ifa etmektedir.

Aynı zamanda Sinpaş Grup Şirketlerinden Servet GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askeri Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askeri Tıp Fakültesinden (GATA) mezun oldu. İç hastalıkları dalında uzmanlık eğitimi aldı. Türk Silahlı Kuvvetlerinde askeri doktor olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Albay rütbesiyle emekli oldu. 2006 yılından beri İstanbul'da Memorial Şişli Hastanesinde İç Hastalıkları Uzmanı olarak görev yapmaktadır. Evli ve 2 çocuk babası olup, İngilizce bilmektedir.

1.5.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz – Emre Çizmeci
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz

1.6 GENEL KURUL

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

23 MAYIS 2022 TARİH, SAAT 11:00'DE YAPILAN

2021 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 23 Mayıs 2022 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 20/05/2022 tarih ve 74802224 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Ali İbrahim Akgün gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 28.04.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 06.05.2022 tarih ve 10572 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Dursun Yaşar Çamuralı toplantıya katılmıştır. Ayrıca Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Burcu Kılıç toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 873.193.431,324.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 873.193.431,324 adet hisseden, 16 TL'lik sermayeye tekabül eden 16 adet hissenin asaleten, 613.319.103,756 TL'lik sermayeye tekabül eden 613.319.103,756 adet hissenin vekaleten, 22.975.141 TL'lik sermayeye tekabül eden 22.975.141 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 613.319.103,756 TL'lik sermayeye tekabül eden 636.294.260,756 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

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

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

- 2) 2021 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Faaliyet raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 3) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporu Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 4) 2021 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 5) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2021 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktararak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Fatih Kıvanç'ın, yöneticiliğini yaptığı Sinpaş Sanayi Grubundaki iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Fatih Kıvanç'ın yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Dursun Yaşar Çamurali'nin Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların 2.453 adet ret oyuna karşılık 636.291.807,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yönetim Kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2021 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Fatih Kıvanç, Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Yönetim kurulu başkanına net 60.000.-TL, yönetim kurulu başkan vekili Ahmet Çelik'e net 6.000.-TL yönetim kurulu üyelerinden Mahmutsefa Çelik'e net 60.000 -TL, , Dursun Yaşar Çamurali'ye net 50.000 -TL ve Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine net 6.000-TL huzur hakkı ödenmesini Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 7.749.874 adet ret oyuna karşılık 628.544.386,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) 2021 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2022 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2021 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 7.749.874 adet ret oyuna karşılık 628.544.386,756 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) Yönetim Kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.

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

13) 2022 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.

14) Şirketimizin bağlı ortaklığı olan Kızılıbük GYO A.Ş.'nin halka arzı kapsamında uygulanan teşviklere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi,

15) Dilek ve öneriler dile getirildi.

"Ortaklarımızdan Sn. Hamza İnan tarafından söz alarak" Güney Marmaris Otel Yönetimleri, Azer Tarım faaliyetleri ile ilgili bilgi talep etti, Sn. Kenan Evren Karakaya tarafından iki şirket faaliyetleri hakkında bilgi verildi.

Bedelsiz sermaye artırımını yapılmaması konusunda Sn. Hamza İnan tarafından yöneltilen soru, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sn. Ahmet Çelik tarafından cevaplandı.

Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 23 Mayıs 2022 Pazartesi

Toplantı Başkanı	Bakanlık Temsilcisi	Oy Toplama Memuru	Tutanak Yazmanı
Murat Parmakçı	Ali İbrahim Akgün	Kenan Evren Karakaya	Cevgun Ökmen

1.6.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı ve bu kapsamda 2020 yılında yapılacak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Olağan Genel Kurulunda, yönetim kurulu bağımsız üye adayı olduğumu beyan ederim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osman Nuri İnceöz



Bekir Uzun



1.7 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

1.7.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz'dür.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,

- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı 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, çalışmalarını hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmalarını çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı İlişkileri

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

Risk Yönetimi

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

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

Diğer Sorumluluklar

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

1.7.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyesi aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Bekir Uzun ve Sn. Osman Nuri İnceöz' dür. Sn. Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm 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 kuruluştan itibaren 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 Kuruluna bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

1.7.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnecöz' dür.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

1.8 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009615> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009617> bağlantılarından ulaşılabilir.

1.9 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

1.10 YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

1.11 BAĞIŞ POLİTİKASI

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

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

1.12 ETİK KURALLAR

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

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

Hediye Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

İstisnasız bütün Sinpaş GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle

yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.

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

1.13 YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

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

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

1.14 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



1.14.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

Yerleşim yeri, arazinin büyüklüğü, proje zamanlaması, proje maliyeti, hedeflenen müşteri kitlesi ve proje satış projeksiyonları, finansman imkanları ve maliyetleri dikkate alınarak arsa üzerinde geliştirilebilecek muhtemel bir projenin fizibilite analizi yapılmaktadır. Arsa alımlarında ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun listesinde bulunan değerleme şirketlerine değer tespiti yaptırılmaktadır. Şirket içinde yapılan analizler ve değerleme şirketlerinden alınan değerleme 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 arsalarda değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilir. Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

1.14.2 PROJE GELİŞTİRME

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

1.14.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

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

1.14.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Lotus	07.01.2022	38.750.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	07.01.2022	322.541.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	07.01.2022	16.984.000
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	07.01.2022	9.218.900
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	07.01.2022	10.134.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	07.01.2022	23.516.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	07.01.2022	13.349.390
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	07.01.2022	76.790.530
AQUA CITY 2010	İstanbul	Reel	07.01.2022	17.047.250
I-TOWER	İstanbul	Reel	07.01.2022	88.867.000
GÖKORMAN	İstanbul	Reel	07.01.2022	73.739.400
ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	07.01.2022	12.474.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	07.01.2022	731.165.000
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Lotus	07.01.2022	4.760.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	07.01.2022	399.290.000
İNCEK GREEN	Ankara	Lotus	07.01.2022	5.200.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	07.01.2022	128.340.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	07.01.2022	4.259.890.000
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Lotus	07.01.2022	1.864.515.000
BOMONTİ QUENN PARK	İstanbul	Lotus	07.01.2022	34.720.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	07.01.2022	271.095.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	07.01.2022	14.120.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	07.01.2022	25.235.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Lotus	07.01.2022	346.480.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	07.01.2022	1.142.060.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	07.01.2022	84.240.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	07.01.2022	49.185.000
BOMONTİ ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	22.040.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Lotus	07.01.2022	6.040.000
FİNANSŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	882.080.000
FİNANSŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	07.01.2022	748.675.000
FİNANSŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Lotus	07.01.2022	1.393.245.000
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	07.01.2022	691.465.000
BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	4.930.000
LİVA	İstanbul	Lotus	07.01.2022	12.975.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	07.01.2022	64.665.000

RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	07.01.2022	1.835.000
FİNANŞŞEHİR 2434 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	07.01.2022	55.600.000
OTTOMARE	İstanbul	Reel	07.01.2022	24.699.000

ÇANKAYA İNCEK LİFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1563

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 38.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110020

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 322.541.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211021

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.984.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211022

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 9.218.900-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAH. 3 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110023

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.134.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211024

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.516.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-211025

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.349.390-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110026

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 76.790.530-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AQUA CITY 2010 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110027

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 17.047.250-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110028

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 88.867.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110029

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 73.739.400-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-2110030

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.474.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1566

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi’nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 731.165.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1558

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sancaktepe EA 14. Blok 3 Nolu dairenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.760.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1569

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 399.360.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1562

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Green Projesi'nde yer alan (2 Adet bağımsız Bölüm) taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 5.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1570

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 128.340.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1571

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.259.890.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜNEYPARK ARSALAR MÜHYE MAH. 10 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1600

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.864.515.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTİ QUENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1564

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller üzerinde yer alan taşınmaz ve arsaların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 34.720.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1607

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca 29635 ada 7 ve 8 no.lu parsellerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 271.095.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, ALACATLI MAH. 6 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1604

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.120.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1608

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 25.235.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1605

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 346.480.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1565

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.142.060.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ANKARA İLİ, SINCAN (POLATLI) İLÇESİ, TEMELLİ/GAZİ MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1601

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Temelli/ Gazi Mahallesi 1 adet arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 84.240.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1559

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Bursa Modern Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 49.185.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL QUEEN BOMONTİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1564

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Şişli İlçesi Bomonti Projesi'nde yer alan taşınmazlar ve 3 adet arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 22.040.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SINPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1568

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi I Blok, 2 Nolu Daire kaynaklanan hakların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 6.040.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 12 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1597

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 882.080.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ FİNANSKENT MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1598

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2432 Ada 11 Parselin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 748.675.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1573

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.393.245.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1572

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finansşehir Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 691.465.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, BEYKOZ İLÇESİ, KANLICA MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1596

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.930.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1567

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.975.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, PAŞAKÖY MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021/1606

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Paşaköy Mahallesi'nde yer alan parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 64.665.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022– 2021/1632

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sarıyer İlçesinde bulunan Sosyal Tesise ait taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.835.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – 2021-1599

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi'nde yer alan 1 adet Parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 55.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.01.2022 – SNP-1805001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel'de yer alan projenin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 24.699.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

MAKRO EKONOMİK GÖRÜNÜM

Yılın ikinci çeyreğinde gerçekleşen jeopolitik riskler ve etkileri halen devam eden pandemiden kaynaklanan enerji, arz kısıtları ve tedarik zinciri aksamaları küresel iktisadi faaliyeti olumsuz etkilemektedir. Özellikle, Rusya-Ukrayna çatışmasının Euro bölgesi başta olmak üzere enerji-emtia tedariki ile fiyat ve ticaret kanalları üzerinden olumsuz etkisinin artarak sürüyor olması, küresel büyüme görünümü için risk teşkil etmektedir. Ayrıca, enflasyondaki yükselişin beklenenden uzun sürebileceği düşüncesi ile alınan ve ülkeler arasında önemli farklılıklar gösteren para politikası kararları finansal koşullarda belirsizliğe yol açarak küresel ekonomide belirgin bir yavaşlama olasılığını güçlendirmektedir. Enerji ve emtia fiyatları, arz koşulları ve tedarik sürelerinde son dönemde görece bir iyileşme söz konusudur. Bir taraftan Rusya-Ukrayna çatışması ve pandemi sebebiyle tarihi yüksek seviyelere ulaşan enerji, endüstriyel metal ve tarımsal emtia fiyat endekslerinde sınırlı düşüşler görülmekte, diğer taraftan da gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde, tedarik sürelerindeki gecikmeler azalmaya devam etmektedir. Özellikle gelişmekte olan ülkelerdeki tedarik süreleri son aylarda normal seviyelerine oldukça yakınsarken, gelişmiş ülkelerdeki gecikme süreleri, iyileşmeye rağmen halen yüksek seviyelerini korumaktadır. Bununla birlikte, enerji fiyatlarındaki yüksek seviyeler ve oynaklık fiyatlar üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Küresel enflasyondaki güçlü seyir devam etmektedir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerdeki enflasyon oranları son 25 yılın en yüksek düzeyine ulaşmıştır. Söz konusu ülkelerdeki yıl sonu enflasyon tahminleri, arz kısıtları, enerji fiyatlarındaki belirsizlik ve enerji tedarik sürecindeki aksamalar gibi sebeplerle yukarı yönlü güncellenmiştir. Bu gelişmeler küresel enflasyondaki yüksek seviyelerin kalıcılığı konusundaki endişeleri güçlendirmektedir. Yaşanan büyük arz şoklarına rağmen, yurt içi iktisadi faaliyet, sürdürülebilir bir yapıda ve kesintisiz bir şekilde devam etmektedir. Pandemi sonrasında hızla normalleşen ve imalat sanayinin öncülüğünde dış ticaret yapısında bir dönüşüm geçiren Türkiye ekonomisi 2022 yılının birinci çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyümüştür. Yıllık büyümeye net ihracat son beş çeyrek boyunca pozitif yönde katkı sağlamaya devam etmiştir. Üretim tarafında ise hizmet ve sanayi sektörleri büyümeye katkı vermeyi sürdürmüştür.

Türkiye ekonomisi, üretim, ihracat ve istihdamı artırmayı merkeze alan bir yapısal dönüşüm sürecindedir. Bu sürecin yansıması olarak çevrimsel etkilerden arındırılmış cari dengedeki iyileşme eğilimi de devam etmektedir. Fiyat ve iş çevrimi etkilerinden arındırıldığında Türkiye ekonomisi bu analizin yapılmaya başlandığı 2004 yılından bu yana ilk defa ve üst üste iki çeyrek cari fazla vermiştir. Başka bir ifadeyle, küresel emtia fiyatları normalleşme eğilimine girdiğinde Türkiye ekonomisi cari fazla verme kapasitesine ulaşmış olacaktır. Bu durum, Türkiye ekonomisi için yeni bir dönemin başlangıcına, enerji ve emtia fiyatları normalleştiğinde kısa vadeli finansman ihtiyacının asgariye indiği ihracata dayalı büyümeye işaret etmektedir.

Bu sürecin sonucu olarak yatırım harcamaları sağlıklı ve sürdürülebilir bir çerçevede devam etmektedir. Üretim kapasitesini destekleyen yatırımlar, özellikle sanayi üretiminin öncüsü olan makine-teçhizat yatırımları istikrarlı ve güçlü bir büyümeye işaret etmektedir. Nitekim, 2022 yılının ilk çeyreğinde makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda yüzde 10,5 oranında büyümüştür. Bu çerçevede, sürdürülebilir büyüme ve fiyat istikrarına arz yönlü desteğin devamı için gerekli olan yatırım ihtiyacının ulaşılabilir, uzun vadeli ve düşük maliyetli Türk Lirası finansman ile karşılanması önem arz etmektedir.

Türkiye ekonomisinin üretim, ihracat ve istihdamı artırmaya odaklı güçlü ve sürdürülebilir büyüme performansının destekleyici bileşenleri olan makine-teçhizat yatırımlarının ve net ihracatın milli gelirden aldığı pay istikrarlı bir şekilde yükselmektedir. 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla her iki bileşenin milli gelir içindeki toplam payı, yüzde 18 ile tarihsel olarak en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Makine-teçhizat yatırımlarının istikrarlı bir şekilde artması, Türkiye ekonomisinin arz kapasitesini büyüterek kalıcı fiyat istikrarına da katkı sağlayacaktır.

Yılın ikinci çeyreğinde iç talep yataya yakın seyrederken, sanayi üretimi dış talebin de katkısıyla gücünü korumuştur. 2020 yılının üçüncü çeyreği ve sonrasında yıllık bazda aralıksız büyüyen sanayi üretimi, 2022 yılı Mayıs ayında yıllık bazda yüzde 9,1 oranında güçlü bir artış kaydetmiştir. Üretimde gözlenen bu artış, imalat sanayinin geneline yayılırken ihracatçı sektörlerde sanayi üretimi daha da güçlü seyretmektedir. Sanayi ciro endeksleri de yurt dışı talebin sanayi üretimini olumlu etkilediğini göstermektedir.

Güçlü ekonomik büyüme, kapasite kullanım oranlarına da yansımaktadır. Kapasite kullanım oranları tüm sektörlerde yükselirken, bazı alt sektörlerde tarihsel ortalamalarının da üzerine çıkmıştır.

Bu durum, ilave kapasite ihtiyacına işaret etmekte ve yatırım talebini desteklemektedir. Öte yandan, geçmiş dönem ortalamalarının üzerinde seyreden imalat sanayi kapasite kullanım oranları, firmaları kapasite genişletmeye teşvik etmek suretiyle, yatırımlardaki kuvvetli eğilimin devam edeceğine işaret etmektedir. Bu çerçevede, kapasite artışları son dönemde yatırım iştahı yüksek olan firmaların bulunduğu sektörlerde daha belirgindir.

Nitekim, anket verileri de Temmuz ayı itibarıyla firmaların yatırım harcamalarının gelecek dönemlerde artmaya devam edeceğini göstermektedir. Bu eğilimin yatırım malı üreten ve ihracatçı sektörler başta olmak üzere tüm sektörlerde yayılarak güçlendiği görülmektedir. Ocak-Mayıs ayları ortalamasıyla bakıldığında yatırım malları ithalat miktarında ve sermaye malları başta olmak üzere sanayi üretiminde görülen artışlar, sabit sermaye malları talebinin güçlü seyrettiğini teyit etmektedir.

Üretimin yapısında, yatırım ve ihracat gibi sürdürülebilir bileşenlerin payının artmasının istihdam üzerinde de olumlu yansımaları olmuştur. İşgücü piyasasında istihdama katılım oranı artmaya devam ederken, işsiz sayısındaki gerileme eğilimi de sürmektedir. Böylece, Mayıs ayı itibarıyla toplam istihdam edilen kişi sayısı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak 30,8 milyon kişi ile tarihsel yüksek seviyeye ulaşmıştır. Diğer taraftan, işsizlik oranının yüzde 10,9 olması istihdam açığının halen yüksek seviyelerde seyrettiğini göstermektedir.

Türkiye ekonomisindeki son dönem istihdam gelişmeleri umut vericidir. 2020 yılı ikinci çeyrekte hızla artan sanayi üretiminin yanı sıra yatırım harcamaları ve ihracatın da etkisi ile istihdam edilen kişi sayısı 2022 yılı ilk çeyreği itibarıyla 1,3 milyonu hizmet sektöründe, 900 binden fazlası sanayi sektöründe olmak üzere yaklaşık 2,7 milyon kişi artmıştır. İstihdamdaki bu artış emsal ülkelere kıyasla oldukça yüksektir. Yıl başından itibaren ise istihdam yaklaşık 846 bin kişi artmıştır. Katılım ve istihdam göstergelerinin salgın öncesi seviyelerin üzerine çıkmış olması salgın sonrası işgücü piyasalarının sağlığını göstermesi açısından önemli gelişmelerdir.

Türkiye ekonomisinin büyüme yapısında ihracat ağırlıklı bir dönüşüm yaşandığı vurgulanmıştır. Pandemi öncesi istikrarlı bir büyüme eğilimine sahip ihracatın, pandemi sonrası keskin bir artış göstererek 2022 yılının ilk yarısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla yıllık bazda yaklaşık yüzde 20 artışla 126 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır. Bu miktar, ihracatın için ilk altı ayda ulaşılan tarihsel en yüksek seviyedir.

İthalat enerji fiyatlarının etkisiyle yükselirken, enerji ve altın dışı ithalatın iktisadi faaliyette görülen büyümeye rağmen durağan bir seyir izlediği görülmektedir.

Türkiye'nin önemli ticari ortakları arasındaki sıcak çatışmaya rağmen rekorlar kıran ihracat performansı üç temel sebebi olduğunu görüyoruz. Birincisi, salgın sonrası küresel ticaretin yeniden şekillenişinde Türkiye'nin sahip olduğu avantajlar. İkincisi, ihracatçıların dayanıklı ve esnek yapısı sayesinde değişen koşullara uyum sağlama kapasiteleri. Üçüncü sebebin ise başta Merkez Bankası olmak üzere, finansal sistemin ülke ekonomisi için bu kritik dönemde ihracatçılara sağladığı uygun koşullar olduğu değerlendirilmektedir. Mayıs ayı itibarıyla yatırım ve ihracat kredilerinin ticari krediler içindeki payı yüzde 28'e yaklaşarak son 17 yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Bu bağlamda yerli üretim ve ihracattaki artış önem arz etmektedir. Bu doğrultudaki ekonomik politikaların da katkısıyla fiyat etkilerinden arındırılmış ihracat miktar endeksinde güçlü bir artış ve ithalat miktar endeksinde ise

kısmi bir azalış gerçekleşmiştir. Ancak, küresel enerji ve emtia fiyatları kaynaklı rekor seviyedeki fiyat artışlarının ithalat miktar endeksindeki düşüşün üzerinde olması, dış ticaret açığındaki iyileşmeyi sınırlandırmaktadır.

İhracatın ürün ve pazar çeşitliliği son dönemde hızlanmak suretiyle istikrarlı bir şekilde artmaktadır. Nitekim, 2022 yılında ihracatın ülke ve ürün çeşitliliği 2006 yılına göre iki kat artmıştır. 2015-2022 yılları arasında ihracattaki artışın yaklaşık yüzde 29'u yeni pazar girişleriyle gerçekleşmiştir. İhracatçı firmaların esnek ve dinamik yapısı ekonomiyi dışsal şoklara karşı korumaktadır. Firmaların yeni ürünler sunmak ve yeni pazarlar bulmak suretiyle sergilediği bu esneklik, son dönemde yaşanan sıcak çatışma da dahil, olumsuz koşullarda muhtemel kayıpların telafi edilmesine imkân sağlamaktadır.

Dış dengenin önemli bir unsuru olmasının yanı sıra geniş bir istihdam ve gelir kaynağı da olan turizm sektörünün ilk 5 aydaki performansı memnuniyet vericidir. Ziyaretçi sayılarının 2021 yılına göre aylık bazda artış kaydettiği ve 2019 yılı rakamlarına yaklaştığı görülmektedir. Bununla birlikte, seyahat gelirlerinde ulaşılan seviye 2019 yılını geçmiştir. Ziyaretçi başına gelir yükselmekte, turizm gelirleri bölgemizdeki çatışmanın başlangıcındaki beklentilerin oldukça üzerinde seyretmektedir.

Finansal istikrar açısından, ticari kredilerdeki gelişimin iktisadi faaliyet ile uyumunu yakından takip edilmektedir. Zira, kredilerin kapasite artırıcı ve ihracatı destekleyen yatırımlara dönüşmesini sağlayacak şekilde hedefli alanlarda kullanımı mevcut politikalar için büyük önem arz etmektedir. Yatırımları ve üretim kapasitesini artıracak hedefli kredi kullanımı, hem sürdürülebilir büyümenin sağlanmasına hem de cari işlemler dengesine olumlu katkı verecektir. Yılın ilk altı ayında gerçekleşen ticari kredi artış miktarı önceki altı ayda gerçekleşen artışın 3,9 katına, 2021 yılı tamamındaki artışın ise 2,5 katına çıkmıştır. Yılın ilk çeyreğinde kredilerde gözlenen bu ivmelenme sonrasında paydaşlarla koordineli ve hedefli kredi politikasıyla uyumlu olarak, KOBİ, ihracat, yatırım, tarım gibi bazı seçili kredi türleri hariç olmak üzere makro ihtiyati tedbirler alınmıştır. Bu tedbirler sonucunda, son dönemde ticari ve bireysel kredilerin büyüme hızlarında bir yavaşlama gözlenmiştir. Yine bu doğrultuda, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren atılan adımlar ile tüketici kredilerinin tüm krediler içindeki payı önemli ölçüde gerilemiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde, enerji ve gıda başta olmak üzere küresel emtia fiyatlarındaki güçlü artışlar, küresel tedarik zincirinde süregelen aksaklıkların neden olduğu arz kısıtları ve döviz kuru gelişmeleri tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmiş ve enflasyondaki artışın temel belirleyicileri olmuştur. Tüketici enflasyonu Haziran ayında yıllık bazda yüzde 78,6 oranında gerçekleşerek Nisan Enflasyon Raporu'nda öngörülen oranın üzerinde kalmıştır.

Haziran ayı yıllık tüketici enflasyonun yüzde 81,5'inin dışsal şoklardan en çok etkilenen gıda, enerji ve temel mal grupları kaynaklı olduğunu görmekteyiz. Diğer taraftan, çekirdek enflasyon göstergeleri daha olumlu bir görünüm sergilemektedir. B ve C endekslerinin aylık değişim oranları, 2021 yılı Aralık ayında ulaştıkları en yüksek seviyeler sonrasında azalmış ve nispeten yatay seyretmiştir. Bu eğilimdeki iyileşme Haziran ayında da devam etmiştir.

Enflasyon dinamiklerine ilişkin yapılan analizler, gıda ve enerji dışı kalemlerdeki enflasyonun temel belirleyicilerinin yaşanan dışsal arz şokları ve döviz kuru gelişmeleri olduğunu göstermekte, talep koşullarının etkisinin ise sınırlı kaldığına işaret etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde ithalat birim değer endeksi, özellikle enerji fiyatlarındaki artışa bağlı olarak yükselmiş ve enflasyonu yukarıya çeken ana unsurlardan biri olmuştur. Söz konusu dönemde tarım ve endüstriyel metal fiyatlarında bir miktar düşüş gözlenmekle birlikte, uluslararası emtia fiyatlarındaki görece yüksek seviyeler korunmuştur. Küresel enerji piyasalarında, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışma nedeniyle daha belirgin hale gelen arz ve talep dengesizliklerinin yılın ikinci çeyreğinde de sürmesi, enerji fiyatlarındaki yüksek artışların devam etmesine neden olmuştur. Uluslararası enerji fiyatları yılın ikinci çeyreğinde yüzde 11,4 oranında artarak tüketici fiyatları üzerinde önemli bir baskı oluşturmıştır.

Son üç aylık dönemde, küresel arz zincirlerindeki aksaklıklar, süregelen jeopolitik sorunlar, taşımacılık maliyetlerinin tarihsel ortalamasının üzerindeki yüksek seviyelerinin sürmesine ve yurt içi tedarik süresindeki olumsuz görünümün kısmen iyileşmekle birlikte devam etmesine neden olmuştur.

Uluslararası ve yurt içi enerji fiyatlarında ulaşılan yüksek seviyeler, tedarik zincirlerindeki aksaklıklar ve döviz kuru gelişmeleri üretici fiyatlarını olumsuz etkilemiştir.

İmalat sanayi firmalarının siparişlerine yönelik anket verileri ve kartla yapılan harcamalar gibi yüksek frekanslı göstergeler, iç talepte, ikinci çeyreğin sonuna doğru daha belirgin olmak üzere ivme kaybına işaret etmektedir. Reel sektör firmalarıyla yapılan görüşmeler de söz konusu eğilimi teyit etmektedir. Nitekim, yılın ikinci çeyreğinde çıktı açığı göstergelerinde bir önceki çeyreğe göre yavaşlama gözlenmektedir. Ayrıca küresel büyüme beklentilerinin de aşağı yönlü güncellemesiyle birlikte yılın ikinci yarısında çıktı açığının tedricen azalarak talep koşullarının enflasyona verdiği katkının daha da gerileyeceği öngörülmektedir.

Diğer taraftan çıktı açığı göstergeleri bu dönemde farklılaşan bir görünüm sergilemiştir. Üretim bazlı çıktı açığı göstergeleri ikinci çeyrekte yavaşlama kaydederken, kredi etkisinin dahil edildiği gösterge ilk çeyrekteki güçlü seyrini korumuştur.

PARA POLİTİKASI

Merkez Bankası almakta olduğu kararlarla en kısa zamanda enflasyonda kalıcı bir düşüşü sağlamayı amaçlamaktadır. Bu kapsamda faiz politikasıyla birlikte, likidite, teminat, zorunlu karşılık ve uluslararası rezervlerin yönetimine ilişkin politika bileşenini etkin bir şekilde kullanmaktadır. Bütünleşik politika çerçevesinde liralasma perspektifiyle araçlarını geçtiğimiz çeyrekte etkin olarak kullanmış ve kullanmaya devam edecektir.

Enflasyonun en önemli belirleyicilerinin sürekli ve güçlü negatif arz şokları olduğu bir görünümde, ekonominin üzerindeki tüm riskleri gözetken bütüncül ve basiretli bir yaklaşımla, arz sürekliliği ve cari fazla kapasitemizi destekleyecek finansal koşulları oluşturmak amacıyla, Mayıs-Temmuz döneminde politika faizinin sabit tutulmasına karar verilmiştir.

Ticari kredilerde gözlenen ve parasal istikrarı tehdit eden hızlı artış karşısında son dönemde makro ihtiyati politikalar güçlendirilmiştir. İlk olarak bankalar ve banka dışı finansal araçların bilançolarının aktif tarafında uygulanacak yeni zorunlu karşılık uygulaması açıklanmıştır. Bu çerçevede, bankaların kredi türlerine ve kredi büyüme oranlarına göre farklı zorunlu karşılık oranı uygulaması getirilmiştir.

Zorunlu karşılık oranlarına ilişkin yapılan bir diğer düzenlemeyle yabancı para mevduat için zorunlu karşılık oranını gerçek kişi Kur Korumalı Mevduat dönüşüm oranına göre farklılaştırılmıştır. Ayrıca, bankaların yabancı para mevduat ve katılım fonları için ayırdıkları zorunlu karşılıklara ilave olarak Türk lirası cinsinden uzun vadeli sabit faizli menkul kıymet tesis etmesine karar vererek parasal aktarımın etkinliği açısından etkisi hissedilir bir adım atılmıştır.

Son dönemde, liralasma stratejisi doğrultusunda atılan adımların önemli bir parçasını da teminat yönetiminde yapılan değişiklikler olmuştur. Bu değişiklikler ile temel amaç, piyasaya sağlanan fonlama karşılığı alınan teminatlarda Türk lirası cinsi varlıkların payını artırmaktır. Finansal mimarinin liralasma ekseninde yeniden ve sağlam temeller üzerinde şekillendirilmektedir.

Teminat düzenlemeleri kapsamında ilk olarak Mayıs ayında para takası ve Bankalararası Para Piyasası işlemleri için teminat blokajında kullanılacak DİBS sepetinin kapsamı değiştirilmiştir. Bankaların, TCMB taraflı tüm para takası işlemleri için uygulanan teminat blokajı ile Bankalararası Para Piyasası'nda gerçekleştirecekleri işlemler için gereken minimum DİBS bulundurma oranını yüzde 30 olarak belirlenmiş ve kademeli olarak artırılarak yüzde 50'ye yükseltilmiştir.

Bunlara ek olarak, bankaların, endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu olan varlıklarının Mayıs ayı itibarıyla yüzde 5 olan teminat iskonto oranını da kademeli olarak artırılarak yüzde 50'ye yükseltmiştir.

Birbirini tamamlayan teminat ve zorunlu karşılık düzenlemeleri sonrasında, uzun vadeli Türk lirası faizlerinin politika faizine yakınsadığını ve getiri eğrisinin para politikasının etkinliğini artıracak şekilde bütün vadelerde aşağı geldiğini gözlemlenmektedir.

Ekonominin potansiyeliyle uyumlu bir parasal büyümeyi gözeterek para piyasaları, kamu borçlanması ve krediler dahil olmak üzere Türk lirası tüm faizlerin politika faizine yakınsaması ve parasal aktarımın korunması için gereken adımları atmaya devam edilecektir.

ORTA VADELİ TAHMİNLER

Orta vadeli tahminler üretilirken, başlangıç noktası olarak şimdiye kadar özetlenen iktisadi görünüm esas alınmıştır. İthalat fiyatları, gıda fiyatları, küresel büyüme ve maliye politikası gibi dışsal unsurlar için varsayımlar gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir.

Rusya-Ukrayna arasındaki gerilimin sıcak çatışma ortamına dönüşmesiyle tarihi yüksek seviyelere ulaşan emtia fiyatlarında son dönemde düşüşler gözlenmiştir. Ayrıca, Çin'deki salgın tedbirlerinin gevşetilmesi ve navlun kapasitelerinin artırılması da emtia fiyatlarındaki düşüşü desteklemiştir. Böylece, mevcut Rapor döneminin başında oluşan yukarı yönlü tahmin sapması son dönemdeki olumlu gelişmelerle bir miktar telafi edilmiştir. Petrol fiyatları üzerinde ise küresel talebe yönelik endişeler ile birlikte; Rusya'ya yönelik yaptırım taahhütlerinin sürmesi, bazı enerji tesislerinin bakım ve onarımları gibi arz yönlü unsurların azalarak da olsa sürdüğü bir görünüm mevcut. Bu çerçevede, ham petrol fiyatlarına ve emtia fiyatlarının genel seviyesine ilişkin yıl ortalaması varsayımları 2022 yılı için büyük oranda korunurken 2023 yılı için aşağı yönlü güncellenmiştir.

Jeopolitik riskleri, tarımsal emtia ve enerji fiyatlarındaki yüksek seviyeleri, ticaret kısıtlamalarını ve arz kısıtlarını dikkate alarak gıda fiyatlarına yönelik varsayımlar 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde, jeopolitik riskler, artan enerji maliyetleri ve olası arz sıkıntılarına dair belirsizliklerin artmasına bağlı olarak dış talebe ilişkin varsayımlar geçtiğimiz Rapor dönemine göre aşağı yönlü revize edilmiştir. Ayrıca, küresel enflasyondaki artışa bağlı olarak önümüzdeki dönemde finansal koşulların bir önceki Rapor döneminde öngörülenden daha sıkı olacağı varsayılmaktadır.

Tahminler üretilirken, makroekonomik politikaların orta vadeli bir perspektifle enflasyonu düşürmeye odaklı, liralama adımları kapsamında koordineli bir şekilde belirlendiği bir görünüm esas alınmaktadır.

Temel varsayımlar ve kısa vadeli öngörüler çerçevesinde, para politikası duruşunun sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda belirleneceği bir görünüm altında, küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesi ve negatif arz şoklarının sona ererek enerji dahil emtia fiyatlarının normalleşmesiyle enflasyonun kademeli olarak azalacağını ve hedeflere yakınsayacağını öngörülmektedir.

Tahminlere ilişkin önemli bir unsur da tahmin aralıklarına ilişkindir. Enflasyon yükseldikçe enflasyon beklentilerindeki dağılım açılmakta, dolayısıyla enflasyonun tahmin edilebileceği aralık genişlemektedir. Bu durum MB nin tahmin patikasına yansıtılmıştır.

Bu çerçevede, enflasyon tahmin aralığının orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 60,4, 2023 yıl sonunda yüzde 19,2 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 8,8 seviyelerine tekabül etmektedir.

Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 17,6 puanlık güncellemeyle yüzde 42,8'den yüzde 60,4'e; 2023 yıl sonu tahmini ise 6,3 puanlık bir güncelleme ile yüzde 12,9'dan yüzde 19,2'e yükseltilmiştir. Her iki yıl için başlangıç koşullarındaki güncelleme tahminler üzerinde sırasıyla 4,1 ve 4,4 puan kadar etkili oldu. Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları ve gıda fiyatları varsayımlarındaki güncellemeler 2022 yılı enflasyon tahminlerini sırası ile 7,4 ve

3,0 puan kadar yukarı çekerken; 2023 yılı enflasyon tahminlerini 0,1 ve 1 puan yükseltmiştir. Yönetilen yönlendirilen fiyatlardaki ayarlamalar ve reel birim ücretlerdeki artışın 2022 yıl sonu enflasyon tahminini toplamda 2,8 puan artırıcı etkisi olmuştur. Bu kalemlerdeki güncelleme 2023 yıl sonu enflasyon tahminine katkısı ise 0,9 puan ile daha düşük kalmıştır. Öte yandan, 2022 ve 2023 yılları için çıktı açığındaki güncelleme tahminlere etkisinin oldukça sınırlı kalacağı hesaplanmaktadır.

Gerçekleşen olumsuz jeopolitik riskler ve küresel finansal koşullarda artan oynaklıklar arka arkaya gelen arz şoklarıyla tarihi yüksek seviyelere ulaşmış enflasyonu ve aynı anda ekonomilerin yavaşlamasını beraberinde getirmiştir. Gelişmiş ekonomiler dahil olmak üzere bazı ürünlerin erişilebilirliğinin kesildiği bir dönem yaşanmaktadır. Enflasyon Türkiye ekonomisinde de belirgin olarak hissedilmekle birlikte, arzın sürekliliği açısından ülkemiz en iyi durumdaki ekonomilerden biridir. İşgücüne katılım ve istihdam dahil işgücü piyasası sağlıklı işlemekte, aynı zamanda imalat ve ihracat odaklı gelişen üretim yapısı güçlü bir seyir izlemektedir.

Yaşanan yüksek enflasyonun temel belirleyicileri güçlü ve sürekli arz şokları, döviz kuru gelişmeleri ve bunların etkisiyle bozulan fiyatlama davranışlarıdır. Para politikası kararlarında, üretim ve yatırımların sürekliliğini sağlayacak ve sürdürülebilir cari denge hedefini destekleyecek finansal koşulların oluşumu gözetilmektedir. Bu durumu, ayrıca, sektöre de öncülük edecek ihracat ve yatırım hedefli kredi programlarıyla ve makro ihtiyati politikalarla desteklenmektedir. Nitekim, ihracatın, firmaların performansının yanında, sağlanan finansman koşullarının da etkisiyle güçlü seyrini sürdürmektedir.

İhracat ve yatırım odaklı hedefli kredilerin cari dengeye olumlu katkısını destekleyen düzenlemelerle birlikte, ekonominin cari fazla verme kapasitesinin artırılması kalıcı fiyat istikrarı için kritik önem arz etmektedir. Her iki programda da limitleri yükseltilmiştir. İhracatın potansiyelini artırmak amacıyla sürdürülebilirlik yaklaşımıyla yapılan düzenlemeler sonucunda KOBİ'lerin kaynaklara erişimleri ihracattaki payları ile uyumlu şekilde tarihi yüksek seviyeye ulaşmıştır.

Yılın ikinci çeyreğinde, özellikle bölgesel çatışmanın tırmanmasından sonra kredilerin artış hızında önemli bir yükseliş gözlemlenmiştir. Jeopolitik riskler karşısında, bir kısmı yükselen işletme sermayesi ve yatırım ihtiyacından olsa da, sağlanan finansman kaynaklarının bir kısmının artan küresel belirsizlik algısıyla kur istikrarını tehdit edecek şekilde kullanıldığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla, kredilerin hızı ve iktisadi faaliyet ile uyumlu kullanımını hedefleyen tedbirler kararlılıkla devreye alınmıştır. Paydaşlarla yüksek bir koordinasyon halinde tamamlayıcı tedbirlerle uygulanan politikalar sonucunda kredi gelişiminde normalleşmenin başladığı görülmektedir. Alınan kararların etkileri yakından izlenerek, ticari ve bireysel kredilerde olağan dışı gelişmelere karşı gerektiğinde ilave tedbirler alınmaya devam edilecektir. Türk lirasının iktisadi faaliyetle uyumlu gelişimi hem kaynakların doğru alanlara yönlendirilerek daha verimli kullanılması hem de döviz kuru üzerinde suni baskıların oluşmaması açısından kritik önemdedir.

Parasal aktarımın etkinliğinin artması ve korunması amacıyla, tahvil, kredi ve mevduat faizlerinin politika faizine yakınsamasını ve likiditenin liralasma ekseninde sağlanmasını bir arada mümkün kılacak bir yaklaşımla hareket edilmektedir. Merkez Bankası, Türk lirasının temel sağlayıcısı olarak elindeki tüm araçlarla liraya olan talebi yapısal ve kalıcı olarak artıracak, bu amaçla çelişen tüm mekanizmalardan tedricen çıkacaktır. Alınan güçlü teminat ve likidite önlemlerini bu ilke doğrultusunda uygulamaktadır. Türk lirasının değerinin finansal sistemde istikrarlı bir şekilde oluştuğunu ve likiditenin verimli dağıldığını görene kadar etkilerini ölçerek ve kademeli bir yaklaşımla adımlar atılmaya devam edecektir.

Tarımda, ticarete, enerjide arz güvenliği, kaynak çeşitliliği ve tasarrufu ile vergilendirmede mali disiplinin ve deflasyonist dengenin gözetildiği bütüncül politikaların da enflasyonla mücadeleyi destekleyerek tamamladığı görülmektedir. Dış politikanın enflasyonu doğrudan etkileyebildiği zorlu bir dönemden geçilmektedir. Bu çerçevede, küresel jeopolitik risklere karşı uygulanan etkin politikaların gerek arz güvenliği gerekse cari denge üzerindeki olumlu katkılarını, ekonomik parametrelerle ölçülebilir şekilde görülmektedir. Aynı şekilde, liralashmada da bu bütüncül perspektifin desteği alınmaktadır.

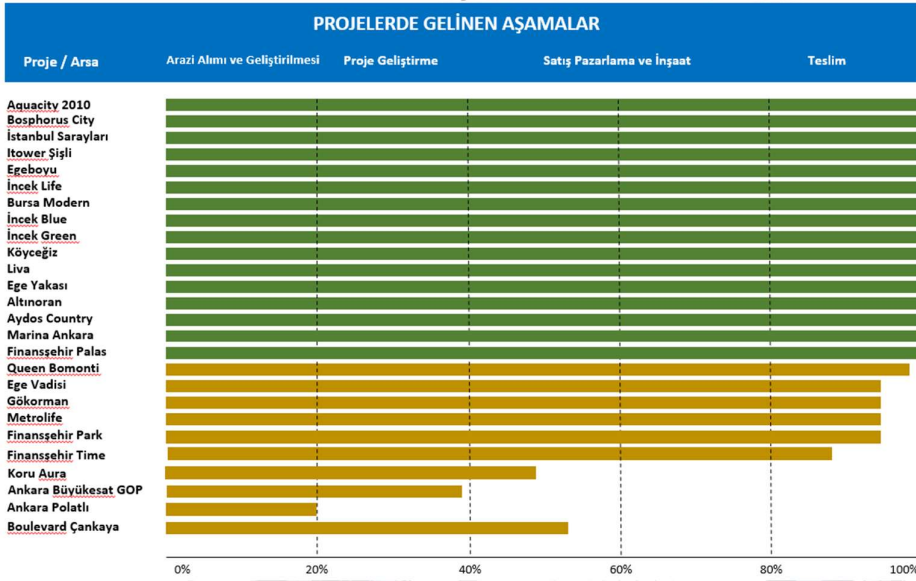
Alınan tedbirler ve koşulların normalleşmesiyle, mali dengeye ek olarak, cari dengenin de sürdürülebilir seviyelere ulaşması ve bu süreçte liralasma ekseninde güçlü bir finansal mimarinin oluşturulmasını takiben enflasyonun hızla tahminlere uyumlu seviyelere düşmesi sağlanacaktır.

Ekonomik veriler TCMB 3. Dönem enflasyon raporu baz alınarak rapora dahil edilmiştir.

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 PROJELERDE GELİNER AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2022 yılının üçüncü çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.09.2022 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2022 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla 580 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2022 – 30.09.2022 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

PROJE	TOPLAM
Bosphoruscity	3
İstanbul Sarayları	1
Bursa Modern	1
I-Tower	14
Sancaktepe Aydos	1
Quenn Central Park Bomonti	77
Çankaya Ege Vadisi	114
Gökorman Ümraniye	21
Metrolife	160
Liva	2
Altınoran	55
Marina Towers	5
Finansşehir Palace	8
Finansşehir Park	14
Finansşehir Yeni Palace	4
Finansşehir Time	100
Toplam Adet	580

4.2 PROJELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Marina Ankara (Çankaya - Ankara) Bugüne kadar alışılmamış projelerden çok farklı olan Marina Ankara, yaklaşık 15.000 m²'lik kesintisiz gölet çevresinde tasarlanan yaşam alanları ile Çankaya'da bambaşka bir hayatın kapılarını açıyor. Eymir gölü manzarası, Marinası, bisiklet ve yürüyüş parkurları, yemyeşil doğası ve rengarenk yaşamıyla Ankara'ya yepyeni bir heyecan katacak.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2022 tarihli Konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen varlıklar		3.563.199.947	3.711.852.202
Nakit Ve Nakit Benzerleri		229.786.169	520.978.077
Finansal Yatırımlar		415.638.897	560.000.000
Ticari Alacaklar		323.335.825	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		205.301.894	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		118.033.931	359.291.890
Diğer Alacaklar		8.480.339	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.086.177	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		3.394.162	2.766.520
Stoklar	3	1.711.452.655	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3	717.329.327	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		570.808.925	736.528.577
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		146.520.402	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.770.680	190.793
Diğer Dönen Varlıklar		155.406.055	50.744.884
Ara Toplam		3.563.199.947	3.711.852.202
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		7.995.364.224	7.611.476.872
Ticari Alacaklar		110.539.038	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		6.130	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		110.532.908	119.209.722
Diğer Alacaklar		1.485.072	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.485.072	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	3	845.648.260	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		13.942.694	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		5.084.936	-
Kiralama Hakkı Varlıkları		9.105.097	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5	6.991.811.867	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	4	16.146.559	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	837.003	911.159
Peşin Ödenmiş Giderler	3	763.698	265.357
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		11.558.564.171	11.323.329.074

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.433.585.273	1.140.741.726
Kısa vadeli borçlanmalar	3	68.543.715	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	852.250.766	573.835.345
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		714.266.968	505.109.547
- İlişkili Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		137.983.798	68.725.798
Ticari Borçlar		114.273.664	208.281.553
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		107.321.737	187.678.081
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		6.951.927	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.209.340	2.956.111
Diğer Borçlar		13.205.357	13.133.847
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.725.771	2.657.461
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		10.479.586	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	3	364.724.792	318.714.943
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		364.227.160	199.501.677
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		497.632	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar		6.537.953	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.537.953	3.332.973
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.839.686	20.486.954
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.192.874.088	5.286.128.226
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	4.112.568.213	4.014.481.430
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.721.699.765	3.658.563.784
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		390.868.448	355.917.646
Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.197.668	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		9.197.668	6.336.674
Diğer borçlar		38.428.044	32.278.493
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		37.076.764	30.899.458
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		1.351.280	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler	3	2.032.680.163	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		150.752.585	200.667.233
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		1.881.927.578	1.032.364.396
ÖZKAYNAKLAR		3.932.104.810	4.896.459.122
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.361.912.006	4.348.197.000
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	873.193.432
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(66.531.299)	(66.531.299)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		126.922.325	126.922.325
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(9.138.457)	(7.660.838)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(9.138.457)	(7.660.838)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
- Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		255.078.566	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.658.502.106	179.934.693
Net Dönem Kar / (Zararı)		(969.807.375)	3.200.065.874
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		570.192.804	548.262.122
TOPLAM KAYNAKLAR		11.558.564.171	11.323.329.074

5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 30 Eylül 2022 dönemi Konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referans	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2022	1 Temmuz -30 Eylül 2022	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
Hasılat		883.246.492	433.662.597	933.812.892	290.235.160
Satışların Maliyeti (-)		(433.896.214)	(40.335.777)	(681.890.231)	(180.124.132)
BRÜT KAR / (ZARAR)		449.350.278	393.326.820	251.922.661	110.111.028
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(74.449.178)	(28.232.847)	(66.972.080)	(28.797.805)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(86.530.136)	(37.352.234)	(72.368.672)	(40.350.519)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	-	1.765.823.715	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		402.113.809	23.320.568	558.321.342	268.573.209
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(354.299.803)	356.258.906	(340.825.563)	(99.976.375)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		336.184.970	707.321.213	2.095.901.403	209.559.538
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		49.168.525	(856.213.724)	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-	-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		(912.607)	(1.006.281)	(66.173)	(1.015.672)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR / (ZARARI)		384.440.888	(149.898.792)	2.095.835.230	208.543.866
Finansal Gelirler		52.723.893	29.149.160	10.210.695	9.584.833
Finansal Giderler (-)		(1.400.041.050)	(1.107.322.415)	(726.922.067)	(59.395.301)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KAR / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
DÖNEM KAR / (ZARARI)		(962.876.269)	(1.228.072.047)	1.379.123.858	158.733.398
Dönem Kar / Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.931.106	(8.331.706)	-	-
Ana Ortaklık Payları		(969.807.375)	(1.219.740.341)	1.379.123.858	158.733.398
Pay Başına Kazanç	7				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		(0,6465)	(0,8132)	1,5794	0,1818
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-	-
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.478.043)	(1.789.596)	1.311.115	722.332
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(964.354.312)	(1.229.861.643)	1.380.434.973	159.455.730



5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	415.638.897	742.152.173
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	6.862.858.783	6.508.389.415
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.585.889.994	1.581.717.665
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		784.882.031	1.368.777.068
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.649.269.705	10.201.036.321
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.982.803.439	4.585.089.802
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	10.476.386
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	3.277.779.586	4.269.825.379
	Diğer Kaynaklar		1.378.210.294	1.335.644.754
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	9.649.269.705	10.201.036.321

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	8.218.919	55.800.413
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	281.581.958	281.581.958
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	205.967.772	212.634.374
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	415.638.897	520.978.077

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	71,12%	63,80%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	20,74%	22,78%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami %20	2,92%	2,76%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+I)/I	Azami %500	158,62%	112,61%
8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami %10	0,09%	0,55%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami %10	4,31%	5,11%

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

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

