



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01.01.2022 – 31.03.2022 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 .....	6
1.6.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	12
1.7	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	13
1.7.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	13
1.7.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	15
1.7.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	17
1.8	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	18
1.9	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	18
1.10	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	19
1.11	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	19
1.12	ETİK KURALLAR.....	20
1.13	YATIRIM STRATEJİSİ.....	22
1.14	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	23
1.14.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	23
1.14.2	PROJE GELİŞTİRME .....	23
1.14.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....	24
1.14.4	TESLİM .....	24
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER .....	24
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN .....	33
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	38
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ.....	38
4.2	PROJELER.....	39
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	40
5.1	BİLANÇO TABLOSU .....	40
5.2	GELİR TABLOSU .....	42
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	43
6.	HISSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	44

# 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 31.03.2022 itibarıyla 12.175.288.041-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 3102700
Kurumsal İnternet Sitesi	: <a href="http://www.sinpas.com.tr">www.sinpas.com.tr</a>

### VİZYONUMUZ

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

### MİSYONUMUZ

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

### DEĞERLERİMİZ

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

## 1.2 TARİHÇE

### 2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

### 2007 - Sektöre ilklerle girdi

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

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

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

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

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

- Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez “Aqua City 2010 ile İstanbul’a yeni bir renk sundu.
- ABD’nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder’in ağırlandığı “Sürdürülebilir Başarı 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 yeşilliyle huzur, mavisıyla keyif katıyor.

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

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

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

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

#### **2015**

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

## 2016

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

## 2017

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

## 2018

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

## 2019

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

## 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 Kızılıbük 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 ettiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 873.193.432 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

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

Şirketimizin 31.03.2022 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	48,26%
	B	64.070.506	
	C	346.379.003	
Ahmet Çelik	B	9.855.848	4,55%
	C	29.856.001	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	85.829.330	9,83%
Diğer	C	239.287.160	27,40%
<b>TOPLAM</b>		<b>873.193.432</b>	<b>100.00%</b>

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

## 1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.03.2022 tarihi itibariyle iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	80,63	240.000.000-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

## 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
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Dursun Yaşar Çamuralı	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.

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



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur / bulunmaktadır. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibarıyla Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyesi ve Şubat 2021 yılı itibarıyla de Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

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

## Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1961 yılında Tokat Zile'de doğdu. İlkokul ve Orta öğrenimini Zile'de, Lise öğrenimini İstanbul Kuleli Askerî Lisesinde tamamladı. 1986 yılında Gülhane Askerî 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

2020 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 22 Mart 2021 Pazartesi saat 11:00'de şirket merkez binasında yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

### SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 22 MART 2021 TARİH, SAAT 11:00'DA YAPILAN 2020 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2020 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 22 Mart 2021 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 18/03/2021 tarih ve 62454959 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Emrah Gözeller gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 26.02.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 05.03.2021 tarih ve 10281 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Osman Nuri İnceöz 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 hissedenden, 39.711.850,736 TL'lik sermayeye tekabül eden 39.711.850,736 adet hissenin asaleten, 571.979.936,198 TL'lik sermayeye tekabül eden 571.979.936,198 adet hissenin vekaleten 61.519 TL'lik sermayeye tekabül eden 61.519 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 611.753.305,934 TL'lik sermayeye tekabül eden 611.753.305,934 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına 25699470170 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna 29465105754 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Mehmet Köşek'in, Tutanak Yazmanlığına 23995434032 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Erdoğan Acar'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

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

- 2) 2020 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 3) 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

- 4) 2020 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 Kurulu'nun yaşanmakta olan Covid-19 salgını ve buna bağlı olarak ekonomide meydana gelen gelişmeler neticesinde ortaya çıkabilecek finansman ihtiyaçları dikkate alınarak Şirketimizin 31.12.2020 tarihli konsolide finansal tablolarında oluşan karın dağıtılmayarak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 6) Yönetim kurulu üyelerinin 2020 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. 2020 yılında 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'ün ayrı ayrı ibra edilmeleri katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim kurulu başkanına brüt 60.000-TL, yönetim kurulu üyelerine brüt 6.000-TL huzur hakkı ödenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 61.519 adet ret oyuna karşılık 611.691.786,934 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 8) 2020 yılında yapılan bağışlar hakkında genel kurula bilgi verildi. 2021 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2020 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 61.519 adet ret oyuna karşılık 611.691.786,934 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin genel kurula bilgi verildi.
- 12) 2021 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.
- 13) 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde Yönetim Kurulu'nun 25/12/2020 tarih ve 2020/26 sayılı toplantısında kararlaştırılan kısmi bölünme işlemine ilişkin bölünme planı ve bölünme raporunun görüşülmesine geçildi.

Konunun müzakeresine geçildi. Sn. Ahmet Çelik söz alarak kısmi bölünme işlemine ilişkin açıklamalar yaptı. Başka söz alan olmadı.

Yapılan oylamada, Yönetim Kurulu'nun 25/12/2020 tarih ve 2020/26 sayılı toplantısında kararlaştırılan ve aşağıda yer verilen bölünme planının onaylanmasına, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve

20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde Şirketin sahip olduğu 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169 TL olan ve detaylı dökümü aşağıda yer alan varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilmesine, kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülüklere ilave olarak yeni kurulacak Kızılıbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye konmasına, bu çerçevede 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Şirkete ait olacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına oybirliği ile karar verildi.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### KISMİ BÖLÜNME PLANI

İşbu Bölünme Planı ("Bölünme Planı") 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Sinpaş GYO") sahip olduğu, 30.09.2020 tarihi itibarıyla net kayıtlı değeri 230.498.169,32 TL olan ve detaylı dökümü **Ek/1**'de yer verilen varlık ve yükümlülüklerin, iştirak modeliyle kısmi bölünme suretiyle Sinpaş GYO tarafından 30.09.2020 tarihli kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ("Kızılıbük GYO") devredilmesine dair hüküm ve esasları düzenlemektedir.

#### 1. Bölünme işlemine taraf şirketlerin ortaklık yapıları ve yönetim organı üyeleri ile şirketleri tanıtıcı genel bilgiler

Bölünen Sinpaş GYO' nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.943	1,25%
Avni Çelik	B	64.070.506	7,34%
Avni Çelik	C	384.379.002	44,02%
Ahmet Çelik	B	9.855.848	1,13%
Ahmet Çelik	C	29.856.002	3,42%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.330	12,00%
Diğer	C	182.335.159	20,88%
<b>TOPLAM</b>		<b>873.193.432</b>	<b>100,00%</b>

Bölünen Sinpaş GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Kısmi bölünme suretiyle yeni kurulacak olan Kızılıbük GYO'nun 240.000.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesini temsil eden payların tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacaktır. Kızılıbük GYO'nun Yönetim Kurulu Üyeleri ise aşağıdaki gibi olacaktır:

Adı Soyadı	Unvanı
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yard.
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi
Bekir Uzun	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Nuri İnceöz	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**2. Bölünme işlemine esas alınan yönetim organları kararlarının tarih ve sayısı**

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nun bölünmeye dair kararının tarihi 25/12/2020 ve sayısı 2020/26'dır. Sinpaş GYO Yönetim Kurulu anılan kararında, kısmi bölünme suretiyle devredilecek varlık ve yükümlülükler ilave olarak, yeni kurulacak Kızılıbük GYO'ya 9.501.830,68 TL tutarında da nakit sermaye konmasına ve bu çerçevede 1.200.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde 240.000.000 TL çıkarılmış sermayeli ve paylarının tamamı Sinpaş GYO'ya ait olacak Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı kurulmasına karar vermiştir.

**3. Bölünme işleminin hangi tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirileceği**

Bölünme işlemi 30.09.2020 tarihli finansal tablolar üzerinden gerçekleştirilecektir.

**4. Bölünme işleminin hangi tarihten itibaren geçerli olacağını belirten hüküm**

Bölünme işlemi 30.09.2020 tarihinden itibaren geçerli olacaktır. Devredilen varlık ve yükümlülüklerle ilgili 30.09.2020 tarihinden devir işlemlerinin tamamlandığı tarihe kadar olan dönemde oluşan gelirler ve giderler ile yapılan tahsilat ve ödemeler Sinpaş GYO tarafından Kızılıbük GYO'ya yansıtılacaktır.

**5. Bölünme işlemine esas teşkil eden uzman kuruluş görüşü**

SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 17. maddesi uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek olup, anılan madde uyarınca uzman kuruluş görüşü alınmayacaktır.

**6. Bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metnine Kurul'dan alınan onayın tarih ve sayısı**

Bölünme işlemine ilişkin olarak hazırlanan duyuru metnine Kurul'dan alınan onayın tarihi 01/03/2021 ve sayısı E-12233903-340.05.05-2610'dur.

**7. Varsa TTK uyarınca öngörülen denkleştirme ödemesine ilişkin bilgi**

Denkleştirme ödemesi yoktur.

**8. Mevcut imtiyazlı paylar veya intifa senetleri karşılığında verilecek eşdeğer haklar veya uygun bir karşılığı belirten hüküm**

İştirak modeliyle kısmi bölünme gerçekleştirileceğinden Kızılıbük GYO tarafından ihraç edilecek payların tamamı Sinpaş GYO tarafından iktisap edilecektir. Sinpaş GYO'nun pay sahiplerine Kızılıbük GYO'dan herhangi bir pay verilmeyecek olup, Sinpaş GYO'nun mevcut imtiyazlı payları karşılığında verilecek eşdeğer haklar veya başkaca bir karşılık bulunmamaktadır. Ayrıca kısmi bölünme işlemi iştirak modeliyle gerçekleştirileceğinden, Sinpaş GYO'nun sermayesinde ve ortaklık yapısında bir değişiklik olmayacaktır.

**9. Bölünme işleminin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçları belirten hüküm**

Sinpaş GYO ve yeni kurulacak Kızılıbük GYO;

- i. Bölünme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesi ve
- ii. Kısmi bölünme işleminin hesap döneminin kapandığı aydan kurumlar vergisi beyannamesinin verildiği ayın sonuna kadar geçen süre içerisinde yapılması halinde, bölünen kurumun önceki hesap dönemine ilişkin olarak hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları bölünen kuruma ait kurumlar vergisi beyannamesini,

kısmi bölünmenin Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edildiği tarihten itibaren 30 (otuz) gün içinde Sinpaş GYO'nun bağlı olduğu vergi dairesine vereceklerdir.

Kızılbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, Sinpaş GYO'nun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt edecektir. Mahallin en büyük mal memurunun bu hususta Sinpaş GYO ve Kızılbük GYO'dan teminat istemesi halinde, söz konusu teminat Sinpaş GYO ile Kızılbük GYO tarafından verilecektir.

Diğer taraftan Kızılbük GYO, Sinpaş GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından, devraldığı varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu olacaktır.

**10. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organları tarafından genel kurulların toplantıya çağrılacağı azami süre, bu süre içerisinde genel kurul toplantısının gerçekleştirilememesi halinde bölünme sözleşmesinin geçersiz sayılacağını belirten hüküm**

İşbu Bölünme Planının, en geç 31 Mart 2021 tarihine kadar yapılması gereken Sinpaş GYO genel kurulunda onaylanması gerekmektedir. Sinpaş GYO genel kurulunun 31 Mart 2021 tarihine kadar toplanamaması ya da genel kurulda aksi bir karar alınmış olması halinde işbu Bölünme Planı geçerlilik kazanmayacaktır.

**11. Bölünmeye taraf şirketlerin tabi oldukları özel mevzuat hükümleri uyarınca diğer resmi kurumlardan alınacak onay yazılarının tarih ve sayısı**

Bölünmeye taraf şirketlerin tabi oldukları özel mevzuat hükümleri uyarınca diğer resmi kurumlardan alınması gereken onay bulunmamaktadır.

**12. Varsa bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organları ile bölünmeye ilişkin uzman kuruluş görüşünü hazırlayanlara sağlanan özel menfaatler**

Yoktur.

**KISMİ BÖLÜNME YOLUYLA YENİ KURULACAK KIZILBÜK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE DEVREDİLECEK TAŞINMAZLARIN LİSTESİ**

No	İli	İlçesi	Mahallesi	Pafta	Ada	Parsel
1	Muğla	Marmaris	İçmeler	1	-	2518
2	Muğla	Marmaris	İçmeler	1	-	1598

14) Dilek ve öneriler dile getirildi.

Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 22 Mart 2021 Pazartesi

## 1.6.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ 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 birinde 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, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

##### Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

##### Organizasyon

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim

sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmalarını hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmalarını çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticileri 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 işleme, 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, uygulanmıyorsa 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 çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

### **Görev ve Sorumluluklar**

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

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

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

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

#### **İç Denetim**

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.

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

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

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

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

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Nuri İnceöz' 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 iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

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

### Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

### Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

## 1.11 BAĞIŞ POLİTİKASI

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

- Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.

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

## 1.12 ETİK KURALLAR

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

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

### Pay Sahipleri

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

### Faaliyet Standartları

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

### Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.

- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri 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 Alınır Verilmesi**

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

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

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

#### **Kamuyu Aydınlatma**

- Görev verilen bölümler dışında hiçbir çalışan Şirketi temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.

- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konuların ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

#### **Yönetim Kurulu**

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

#### **Sosyal Sorumluluk**

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

#### **Kurallara Uyum**

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

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

### **1.13 YATIRIM STRATEJİSİ**

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

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

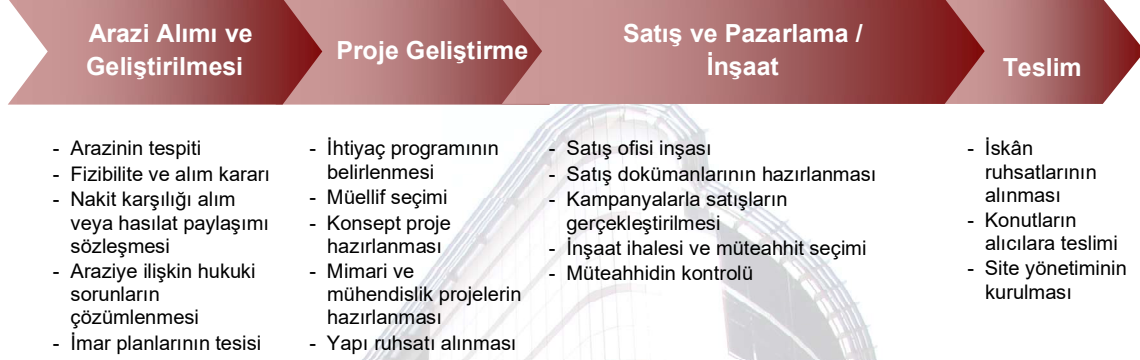
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alanındaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

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



## 1.14 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



### 1.14.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

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

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

### 1.14.2 PROJE GELİŞTİRME

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

BOMONTI 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
BOMONTI 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
FİNANSŞEHİR 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırlandığı:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi Aydos Country Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

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

### **İSTANBUL AQUA CİTY 2010 PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 07.01.2022 – SNP-2110027

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 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 Hazırlandığı:** İstanbul İli, Şişli İlçesi I-tower Projesi'nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 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 Hazırlandığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi 6785 ve 7392 Parsel'de yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 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 Hazırlandığı:** Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi 2490 Ada 3 Parsel'de bulunan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2021 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, İncek Green Projesi'nde yer alan (2 Adet bağımsız Bölüm) 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 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 Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Marina Towers 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 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 Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Portoran 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 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 Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi 29634,29635 ve 29900 Ada Üzerindeki Parseller üzerinde yer alan arsaların 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 1.864.515.000-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 Hazırladığı:** İstanbul İli, Şişli İlçesi, 994 ada, 57 nolu parsel ile 54, 55 ve 56 nolu parseller üzerinde yer alan taşınmaz ve 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 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırlanmış:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 1 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 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 Hazırlanmış:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada 2 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 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 Hazırlanmış:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29355 ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan Ege Vadisi 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 1.142.060.000-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 Hazırlanmış:** Ankara İli, Sincan (Polatlı) İlçesi, Temelli/ Gazi Mahallesi 1 adet arsanın 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 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 Hazırlanmış:** Bursa Modern 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 49.185.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.



### **İSTANBUL QUEEN BOMONTI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 07.01.2022 – 2021/1564

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** 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, SİNPAŞ KÖYCEĞİZ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 07.01.2022– 2021/1568

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2432 Ada 11 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 748.675.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ TİME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 07.01.2022 – 2021/1573

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi Sinpaş Time & Park 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 1.393.245.000-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 Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finansşehir Mahallesi Sinpaş Palace 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 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 Hazırladığı:** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 2 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 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 Hazırladığı:** İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde bulunan 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 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 Hazırladığı:** 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 Hazırladığı:** 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 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 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 değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

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

## **3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER**

### **Makroekonomik Görünüm**

Küresel PMI endeksleri ulaştıkları tepe noktasına kıyasla gerilerken gerek imalat gerekse hizmet sektörleri için 50 eşik seviyesinin üzerinde kaldı. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan toparlanma ve aşılama oranlarındaki artışa rağmen salgında yeni varyantlar ve jeopolitik riskler küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutuyor ve belirsizlikleri artırmaya devam ediyor. Varyantlara ilişkin risklerin canlı kalması bazı ülkelerde 2022 yılı büyüme görünümünü olumsuz etkiledi ve büyüme tahminlerinin aşağı yönlü güncellenmesine neden oldu. Türkiye'nin ana ticaret ortaklarında büyüme öngörülerini 2021 yılı için Ekim Rapor dönemine göre daha çok yukarı yönlü güncellenirken, 2022 yılı büyüme öngörülerini bir miktar aşağı yönlü güncellendi. Bununla birlikte, aşılama oranlarında gelen düzey ve salgın koşullarında faaliyetin sürdürülmesine ilişkin deneyim sayesinde küresel iktisadi faaliyet üzerindeki risklerin sınırlı olduğu değerlendirilmektedir. Bu gelişmeler ışığında, Türkiye'nin dış talep görünümü olumlu seyrini korumaktadır.

Emtia fiyatları genel itibarıyla yüksek seyrini sürdürüyor. Omikron varyantının ortaya çıkması ile küresel emtia talebi belirsizliğinin artması, ham petrol fiyatlarının Aralık ayında gerilemesine neden olsa da fiyatlar Ocak ayında tekrar artış gösterdi. Enerji fiyatları geçtiğimiz döneme göre gerilerken bu gelişmede doğal gaz fiyatlarındaki düşüş etkili oldu. Bununla birlikte doğal gaz fiyatları 2020 düzeylerine göre oldukça yüksek seyretmektedir. Diğer taraftan enerji dışı emtia fiyatları bir önceki döneme göre artışını sürdürmektedir.

Küresel talepteki toparlanma, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, tedarik teslim sürelerindeki uzama, küresel navlun maliyetlerinin tarihsel olarak yüksek seviyeleri ve arz-talep uyumsuzlukları gibi unsurların etkisiyle küresel enflasyonda dikkat çeken artışlar gözlenmektedir. Dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek enflasyonun hız kazandığını, özellikle gelişmiş ülkeler için 2008 düzeyini de aşmasıyla enflasyonun tarihi yüksek seviyelere ulaştığını görmekteyiz.

Küresel enflasyondaki yükselişin enflasyon beklentileri ve uluslararası finansal piyasalar üzerindeki etkileri merkez bankaları tarafından yakından takip edilmektedir. Bu çerçevede, merkez bankaları iletişimlerinde enflasyon eğiliminin öngörülenden daha kalıcı olduğunu belirtmektedirler. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla

ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelmeye eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Gelişmiş ülke Merkez Bankaları arasındaki söylem ayrışmasının ise arttığına şahit olmaktayız. Varlık alımları azalarak devam ederken, mevcut durumda destekleyici görünüm korunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerin birçoğunda da gerek güncel enflasyon gerçekleştirmeleri gerekse enflasyon beklentileri hedefin üzerinde seyretmektedir.

Gelişmekte olan ülkelere son dönemde portföy girişleri olduğunu gözlemlenmektedir. Kasım ayında başlayan giriş eğilimine karşın gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları halen salgın öncesi seviyelere ulaşamadı. Geçtiğimiz dönemlerden farklı olarak Çin dışındaki hisse senedi piyasalarına da girişler olmuştur. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Salgının seyrine ve gelişmiş ülke merkez bankaları para politikalarına ilişkin beklentilerin bundan sonraki dönemde de küresel risk iştahı ve portföy hareketleri üzerinde etkili olmaya devam edeceği düşünülmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde milli gelir çeyreklik bazda yüzde 2,7, yıllık bazda ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. İktisadi faaliyet, söz konusu dönemde aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanmanın belirginleşmesiyle kuvvetli seyrini sürdürmüştür. Turizmdeki bu durum ve güçlü ihracat performansı sayesinde net ihracatın yıllık büyümeye katkısı %6,8 puan ile oldukça yüksek gerçekleşmiştir. Türkiye üçüncü çeyrekte OECD ülkeleri arasında net ihracatın yıllık büyümeye en fazla katkı yaptığı ülkeler arasında yer almıştır.

Kapasite kullanım seviyeleri ve diğer öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin hem dış hem de iç talebin desteğiyle yılın son çeyreğinde güçlü seyrettiğini göstermektedir. Sanayi üretimi, dördüncü çeyrekte de yükseliş eğilimini sürdürmüştür. Özellikle yurt dışı ciro endekslerinin yüksek seviyelerini, yurt dışı talebin sanayi üretimini dördüncü çeyrekte de desteklemeye devam ettiği yönünde değerlendirilmektedir.

Aşılamanın hızlanması, küresel ekonomideki toparlanma sürecini desteklemektedir. Türkiye'de ve tüm dünyada aşılama oranlarının artmasıyla birlikte salgın tedbirlerinin kademeli olarak kaldırılması, dış talebin iktisadi faaliyete katkısını artıran bir faktör olarak ortaya çıkmaktadır. Diğer yandan, virüsün yeni varyantlarının ortaya çıkmasına bağlı olarak vaka sayılarında artış gözlenirse de aşılamanın yardımıyla izolasyon tedbirleri küresel ölçekte daha gevşek tutulmaktadır.

Aşılamanın toplumun geneline yayılması salgından olumsuz etkilenen hizmetler ile turizm ve bağlantılı sektörlerin gücünü korumasına ve iktisadi faaliyetin daha dengeli bir bileşimle sürdürülmesine olanak tanımaktadır. Perakende satış hacmi ve hizmet ciro endeksleri özellikle turizm bağlantılı kalemlerin desteğiyle artışını sürdürmektedir. Aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi, turizm faaliyetindeki ve ilgili hizmet kalemlerindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesinde önemli rol oynamaktadır. Nitekim, kartla yapılan harcamalara ilişkin verilere göre, salgından daha çok etkilenen hizmet sektörlerinde artış oranlarının daha yüksek olduğunu görülmektedir.

Anket verileri, yılın son çeyreğinde de firmaların gelecek için yatırım harcamalarını artırmayı planladığına işaret etmektedir. Tedarik sorunlarının üretim üzerinde sınırlayıcı olduğu taşıt sektörü dışlandığında Kasım ayı itibarıyla dış ticaret ve üretim endeksleri yılın son çeyreğinde sabit sermaye malları talebinin güçlü seyrettiğini teyit etmektedir.

Bu dönemde, imalat sanayi kapasite kullanım oranının salgın öncesi seviyesinin de üzerine çıktığını görmekteyiz. Söz konusu ilave kapasite ihtiyacının önümüzdeki dönemde de yatırım talebini destekleyebilecek bir unsur olduğu değerlendirilmektedir. Dolayısıyla, özellikle uzun vadeli Türk lirası cinsinden finansman imkanlarının yatırım talebinin karşılanması açısından önemli olduğu düşünülmektedir.

Yüksek frekanslı veriler, istihdam görünümündeki iyileşmenin ve işgücü piyasasındaki olumlu seyrin iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu olarak sürdüğüne işaret etmektedir. İstihdam, turizmdeki olumlu seyrin

etkisiyle hizmetler sektörünün öncülüğünde artış eğilimini korurken, işgücüne katılım oranında sınırlı bir yükseliş olduğu görülmüştür.

Dördüncü çeyrekte sanayi istihdamı güçlü seyreden ihracatın desteğiyle, hizmet istihdamı ise turizmdeki olumlu seyirle birlikte artış kaydetmiştir. Anketler imalat sanayinde istihdam beklentilerinin yüksek seviyelerde seyrettiğini göstermektedir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde istihdam artışının devam edeceği öngörülmektedir.

İhracat, 2020 yılının ikinci yarısından itibaren yakaladığı artış trendini 2021 yılının son çeyreğinde sürdürmüştür. Öte yandan bu dönemde, reel kurda gözlenen düşüşe rağmen enerji fiyatlarındaki artışın da etkisiyle ithalat yükselmiştir.

Fiyat etkileri dışlandığında, küresel talepteki toparlanma ve reel kurun seviyesine bağlı olarak ihracat miktarı artış eğilimini korumuştur. İthalat miktarı ise yatay seyretti ve reel dengelenme sürecine devam etmiştir.

Aşılamanın yaygınlaşmasını takiben seyahat kısıtlamalarının büyük oranda sonlandırılması veya gevşetilmesiyle başlayan turist sayısındaki artış yılın son çeyreğinde de sürmüştür ve hizmet gelirleri salgın öncesi seviyelerine ulaşmıştır. Uzun dönemli eğilimi gösteren 12 aylık birikimli cari dengedeki iyileşme Kasım ayında devam etmekle birlikte bir miktar ivme kaybetmiştir. Altın ve enerji hariç bakıldığında yıllık cari dengedeki iyileşmenin sürmekte olduğu görülmektedir.

Cari işlemler dengesindeki iyileşmenin güçlenerek devam etmesinin, önümüzdeki dönemde dış finansman ihtiyacını azaltarak ülke risk primini olumlu etkilemesi beklenmektedir. Bu çerçevede, cari işlemler dengesinin 2022 yılında fazla vereceği öngörülmektedir.

Finansal koşullara bakıldığında, yıllık kredi büyümesi yüzde 13,8 seviyesine gerilerken ılımlı bir seyir izlemiştir. Dördüncü çeyrekte kredi büyüme hızı faizlerdeki düşüşün verdiği destekle tarihsel ortalamalara yaklaşmıştır. Bu çeyrekte firmalara verilen kredilerdeki artış kredi büyümesinin en önemli belirleyicisi olmuştur. 2021 yıl sonu itibarıyla kur etkisinden arındırılmış ticari kredi ve tüketici kredisi büyüme hızları sırasıyla yüzde 10,9 ve yüzde 20,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Firma ve konut kredileri ivmelenirken ihtiyaç kredisi büyümesi yatay seyretmeye devam etmiştir.

Kapasiteyi artırıcı ve arz kısıtlarını giderici yatırımlar için ticari kredilerdeki gelişmelerin önemsendiği görülmektedir. Bireysel kredilerin ise görece daha ılımlı bir büyüme sergilemesinin, enflasyon görünümü ve dış denge üzerindeki riskleri sınırlamak için önemli olduğu vurgulanmaktadır.

## **Enflasyon Görünümü**

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş ve yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden birisi olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Bu bağlamda enflasyondaki yükselişte temel mal, gıda ve enerji grupları öne çıkmıştır.

Merkez Bankası bünyesinde takip edilen çıktı açığı göstergeleri yılın son çeyreğinde potansiyelin üzerinde bir ekonomik aktiviteye işaret etmeye devam etmektedir. Salgına bağlı risklerin azalmasıyla ertelenen harcamalar üçüncü çeyrekte hızlı bir şekilde gerçekleştirilmiştir ve iç talep ivmelenmiştir. Takip eden üç aylık dönemde, bir miktar gerilemekle birlikte iç talebin olumlu seyrini koruduğu görülmektedir. Bu dönemde dış talep gerek mal gerekse de hizmet sektörü kaynaklı olarak olumlu seyrini korumaktadır. Büyümenin daha dengeli bir kompozisyonda gerçekleştiğini değerlendirilmektedir.

Son çeyrekte döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlamaya davranışları enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicisi olmuştur. Bu bağlamda, temel mal ve enerji grupları öne çıkarken, gıda ve hizmet grupları içinde kur duyarlılığı yüksek olan kalemler olumsuz ayrılmaktadır.

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yüksek seyir tüm dünyada olduğu gibi üretici ve tüketici fiyatları üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. Tarımsal ürün fiyatları üçüncü çeyrekte ılımlı bir seyir izledikten sonra yeniden yükselmiştir. Uluslararası enerji ve endüstriyel metal fiyatları Ekim ayından sonra bir miktar gerilese de yılın son çeyreğini artışla tamamlamıştır.

Kur gelişmelerinin ve artış eğilimini koruyan ithalat fiyatlarının yanı sıra tedarik zincirlerinde yeniden belirginleşen aksamalar da üretici fiyatlarının yükselmesine neden olmaktadır. Türkiye PMI verileri kapsamında yayımlanan tedarikçi teslim sürelerine bakıldığında, süregelen iyileşme eğiliminin yılın son aylarında tersine döndüğünü ve teslim sürelerinin yeniden uzadığı görülmektedir. Navlun fiyatları, bir miktar geri çekilse de yüksek seviyelerdeki seyrini koruyarak arz yönlü sorunların sürdüğünü teyit etmektedir.

## Orta Vadeli Tahminler

Para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizler değerlendirilmiş ve politika faizinde Eylül-Aralık döneminde toplamda 500 baz puan indirim yapılmıştır. Aralık ayında belirtildiği gibi arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği alanın kullanımı tamamlanmıştır. Ocak ayına gelindiğinde bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının yüzde 14 düzeyinde sabit tutulmasına karar vermiştir. Alınmış olan kararların birikimli etkilerini yakından takip edilmekte ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla TCMB'nin tüm politika araçlarında Türk lirasını öncelikleyen geniş kapsamlı bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütülmektedir.

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 varsayımları gözden geçirilmiş ve güncellenmiştir.

Uluslararası emtia fiyatları geçtiğimiz rapor dönemine göre yüksek seviyelerini korumakla beraber, omikron varyantı kaynaklı belirsizliklerle oynak bir seyir izlemiştir. Ham petrol fiyatları, Aralık ayında salgın hastalığa yönelik endişelerle düşüş gösterirken, Ocak ayında omikron varyantının küresel enerji talebi üzerindeki etkilerinin sınırlı kalacağı beklentisiyle tekrar yükselmiştir. Bir önceki rapor döneminde görülen artışların ardından gerileyen doğal gaz fiyatları hâlen yüksek seviyelerini korumaktadır. Vadeli fiyat eğrileri, ham petrol fiyatlarının önümüzdeki dönemde Ekim Enflasyon Raporu varsayımlarının sınırlı bir miktar üzerinde kalacağına işaret etmektedir. Bu doğrultuda, ham petrol fiyatlarına ilişkin varsayımlara göre 2022 yılında ortalama 80,4 ABD dolarına, 2023 yılında ise ortalama 74,3 ABD doları olarak güncellenmiştir. Enerji dışı emtia fiyatları arz-talep uyumsuzluğu, taşımacılık maliyetlerindeki artışlar ve tarımsal kuraklığa bağlı olarak yükselişine devam etmiştir. İthalat fiyatlarının genel seviyesine ilişkin varsayımlar da yukarı yönlü güncellenmiştir.

Gıda fiyatlarını, başta döviz kuru gelişmeleri olmak üzere uluslararası gıda fiyatlarında süregelen artışların birikimli etkilerini ve tarımsal kuraklık gelişmeleri dikkate alınarak 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü güncellenmiştir.

Küresel iktisadi faaliyet üzerinde omikron varyantı kaynaklı belirsizliklerin artmasına bağlı olarak dış talebe ilişkin varsayımları geçtiğimiz Rapor dönemine göre sınırlı bir miktar aşağı revize edilmiştir. Ayrıca, küresel enflasyondaki artışa bağlı olarak 2022 yılında finansal koşulların bir önceki Rapor döneminde öngörülenden daha sıkı olacağı varsayılmaktadır.

Orta vadeli tahminler üretilirken, makroekonomik politikaların orta vadeli bir perspektifle enflasyonu düşürmeye odaklı, koordineli bir şekilde belirlendiği bir görünüm esas alınmıştır.

Temel varsayımlar ve kısa vadeli öngörüler çerçevesinde, para politikası duruşunun sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda belirleneceği bir görünüm altında, baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağı öngörülmektedir. Enflasyon yükseldikçe enflasyon beklentilerindeki dağılım açılmakta, dolayısıyla enflasyonun tahmin edilebileceği aralık genişlemektedir. Bu durum tahmin patikasına yansıtılmıştır. Bu çerçevede, enflasyon tahmin aralığı orta noktaları 2022 yılı sonunda yüzde 23,2, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2 ve 2024 yıl sonunda ise yüzde 5,0 seviyelerine tekbül etmektedir. Böylece, 2022 yıl sonu enflasyon tahminini 11,4 puanlık güncellemeyle yüzde 11,8'den yüzde 23,2'e yükseltmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre Türk lirası cinsinden ithalat fiyatlarına bağlı güncelleme enflasyon tahmini 4,2 puan artırılırken; gıda fiyatları varsayımındaki artıştan 2,5 puan katkı gelmiştir. Diğer yandan, yönetilen/yönlendirilen fiyatlar, büyük ölçüde alkol-tütün fiyatları ile elektrik ve doğal gaz fiyatlarındaki artış kaynaklı olarak yıl sonu enflasyon tahminini 3 puan yukarı çekmiştir. Ayrıca, birim iş gücü maliyetleri 2022 yılı için belirlenen asgari ücret artışına bağlı olarak 2,0 puanlık yükseltici etki yaparken, çıktı açığındaki güncelleme ise tahminleri 0,3 puan aşağı çekmiştir. 2023 yıl sonu enflasyon tahminini de yüzde 7'den yüzde 8,2'e yükseltmiştir. Başlangıç koşullarındaki güncellemenin enflasyonun ana eğilimine etkileri, 2023 yıl sonu enflasyon tahminini 0,8 puan artırmıştır. Diğer yandan, gıda enflasyonu varsayımındaki güncelleme, tahmini 0,1 puan artırmıştır. Türk lirası cinsinden ithalat fiyatları tahmine 0,5 puan yükseltici yönde katkıda bulunurken, çıktı açığındaki güncellemeler 0,2 puan düşürücü yönde etkilemiştir.

Enflasyonda yakın dönemde gözlenen yükselişte; bir süredir küresel emtia fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar ve talep gelişmeleri etkili olmuştur. Son aylarda ise bunlara ek olarak, döviz piyasasında yaşanan sağlıksız fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlama davranışları önemli rol oynamıştır. Fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, sağlıksız fiyat oluşumlarının zemini ortadan kaldırılmıştır. Fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımların sonuçlarına ek olarak, arz-talep uyumsuzlukları ve tedarik süreçlerindeki aksaklıkların kademeli olarak azalması ile önümüzdeki aylarda dezenflasyon sürecinin başlaması öngörülmektedir.

Kapasite kullanım seviyeleri ve diğer öncü göstergeler yurt içinde iktisadi faaliyetin, dış talebin de olumlu etkisiyle güçlü seyrettiğine işaret etmektedir. Enflasyonu artıran arz-talep uyumsuzlukları ve kapasite kısıtlarının ortadan kaldırılmasını ve cari işlemler dengesindeki eğilimin güçlenmesi önemsenmektedir. Bu bağlamda, ticari ve bireysel krediler yakından takip edilmektedir. Ekonomiye sağlanan kaynakların, etkin bir biçimde, amacına uygun faaliyetlere yönlendirilmiş olmalarını sürdürülebilir fiyat istikrarı için gerekli görülmektedir.

Alınmış olan kararların birikimli etkilerini yeni yılın ilk çeyreğiyle birlikte yakından takip edilmektedir. Bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla TCMB'nin tüm politika araçlarında Türk lirasını öncelikleyen geniş kapsamlı bir politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütülmektedir.

Bu kapsamda "Liralaşma Stratejisi" TCMB'nin politika gözden geçirme sürecinin asli unsurlarından biridir. Raporda bulunan kutu çalışmamızda yer verdiğimiz üzere "Liralaşma Stratejisi" yeni finansal ürünler, teminat çeşitlendirilmesi ve likidite yönetimi uygulamaları vasıtasıyla, Türk lirasının sistemdeki kullanımını merkeze alan bütüncül bir yaklaşımla oluşturulmaktadır.

Bu strateji kapsamında TCMB, bir dizi uygulamayı yakın zamanda hayata geçirmiştir. Bilindiği gibi 2021 yılı Aralık ayında yabancı para ve altın mevduatların TL'ye dönüşümü desteklenerek, TL mevduat tercihinin güçlenmesi yönünde bir adım atılmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tamamlayıcı ürünüyle birlikte döviz kurlarında oluşan sağlıksız fiyat oluşumlarının önü alınmıştır.

Para politikası aktarım mekanizması etkinliği açısından, fonlama miktarı, kullanılan araçlar, dağılım, vade ve teminat yapısı gibi likidite yönetiminin unsurları önem arz etmektedir. Bu çerçevede, mevcut Türk Lirası likidite yönetiminin temel bileşenleri olan APİ ve swap işlemlerinin büyüklüğü, toplam fonlamadaki payları, imkân bazında dağılımı ve teminatlandırma yapısı "Liralaşma" stratejisi kapsamında gözden geçirilmektedir. Reel sektöre finansal sistem tarafından sağlanan kredilerin belirlenmiş amaçlarına uygun kullanımı, söz konusu

buluşmanın finansal istikrarı güçlendirmesi dolayısıyla Türk lirasının temellerinin sağlamlaştırılması açısından elzemdir.

Bu kapsamda, TCMB ihracatı ve yatırımları reeskont ve Yatırım Taahhütlü Avans Kredileri (YTAK) yoluyla desteklemektedir. Bir yandan hedefli kredilerle ihracat ve cari dengeyi, yatırımları ve istihdamı destekleyerek; diğer yandan kredi büyümesini dengeli bir bileşimle istikrarlı kılcak adımları atarak fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde tesis edilmesine katkı sunmaktadır.

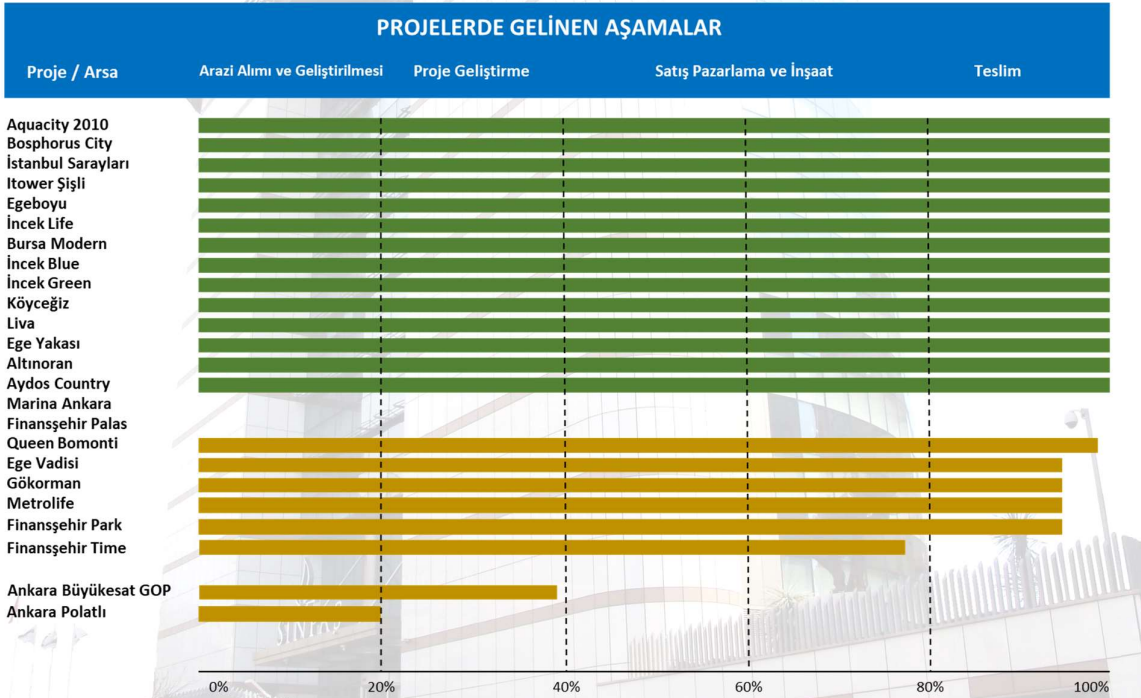
TCMB'nin politika gözden geçirme sürecinde liralasma stratejisi çerçevesinde, yakın, orta ve uzun vadede devreye alınacak tüm uygulamaların odağı, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla finansal sistemin liralasmaını sağlamak olacaktır.

Ekonomik veriler TCMB 1. Dönem enflasyon raporu baz alınarak rapora dahil edilmiştir.

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2022 yılının birinci çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.03.2022 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2022 yılının birinci çeyreği itibarıyla 158 adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

#### 01.01.2022 – 31.03.2022 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti

PROJE	TOPLAM
Bosphoruscity	2
Bursa Modern	1
Sancaktepe Aydos	1
Çankaya Ege Vadisi	10
Gökorman Ümraniye	3



Metrolife	113
Liva	2
Altınoran	12
Marina Towers	2
Finansşehir Palace	6
Finansşehir Park	6
<b>Toplam Adet</b>	<b>158</b>

## 4.2 PROJELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2022 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>4.472.397.417</b>	<b>3.711.852.202</b>
Nakit Ve Nakit Benzerleri	807.396.101	520.978.077
Finansal Yatırımlar	986.445.632	560.000.000
Ticari Alacaklar	329.547.860	470.309.957
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	160.539.479	111.018.067
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	169.008.381	359.291.890
Diğer Alacaklar	7.880.746	8.130.291
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5.114.226	5.363.771
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	2.766.520	2.766.520
Türev Finansal Araçlar	-	-
Stoklar	3 1.332.994.991	1.297.035.835
Peşin Ödenmiş Giderler	3 927.446.062	804.462.365
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	819.512.068	736.528.577
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	107.933.994	67.933.788
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	667.278	190.793
Diğer Dönen Varlıklar	80.018.747	50.744.884
<b>Ara Toplam</b>	<b>4.472.397.417</b>	<b>3.711.852.202</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>7.702.890.624</b>	<b>7.611.476.872</b>
Ticari Alacaklar	127.268.950	121.482.370
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	807.446	2.272.648
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	126.461.504	119.209.722
Diğer Alacaklar	1.052.497	1.060.427
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	1.052.497	1.060.427
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
Türev Finansal Araçlar	-	-
Stoklar	3 648.123.262	584.659.460
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	15.378.686	14.855.301
İştirakler İş Ortaklıkları Ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	12.794.108	14.371.992
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	5 6.881.467.770	6.857.832.360
Maddi Duran Varlıklar	4 15.623.004	16.038.446
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4 882.295	911.159
Peşin Ödenmiş Giderler	3 300.052	265.357
Diğer Duran Varlıklar	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>12.175.288.041</b>	<b>11.323.329.074</b>

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>1.539.772.761</b>	<b>1.140.741.726</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	1.135.477.432	573.835.345
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.042.209.157	505.109.547
- İlişkili Tarafalara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		93.268.275	68.725.798
Ticari Borçlar		143.648.959	208.281.553
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar		140.553.546	187.678.081
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		3.095.413	20.603.472
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.127.425	2.956.111
Diğer Borçlar		13.144.944	13.133.847
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		2.655.463	2.657.461
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		10.489.481	10.476.386
Ertelenmiş Gelirler	3	224.832.106	318.714.943
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		224.832.106	199.501.677
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		-	119.213.266
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.798.640	3.332.973
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.798.640	3.332.973
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.743.255	20.486.954
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>5.530.653.494</b>	<b>5.286.128.226</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	3.972.296.423	4.014.481.430
-İlişkili Olmayan Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.592.825.185	3.658.563.784
-İlişkili Tarafalardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		379.471.238	355.917.646
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.628.917	6.336.674
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.628.917	6.336.674
Diğer Borçlar		35.436.712	32.278.493
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		34.380.369	30.899.458
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.056.343	1.379.035
Ertelenmiş Gelirler	3	1.516.291.442	1.233.031.629
- İlişkili Olmayan Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		194.638.564	200.667.233
- İlişkili Tarafalardan Ertelenmiş Gelirler		1.321.652.878	1.032.364.396
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>5.104.861.786</b>	<b>4.896.459.122</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>4.552.352.189</b>	<b>4.348.197.000</b>
Ödenmiş Sermaye		873.193.432	873.193.432
Sermayedüzeltilmesi 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)		(7.155.733)	(7.660.838)
/ Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(7.155.733)	(7.660.838)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(7.155.733)	(7.660.838)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		184.449.462	175.386.673
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		3.370.937.778	179.934.693
Net Dönem Karı / (Zararı)		203.650.084	3.200.065.874
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>552.509.597</b>	<b>548.262.122</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>12.175.288.041</b>	<b>11.323.329.074</b>

## 5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2022 – 31 Mart 2022 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Mart 2021
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat		165.006.085	350.142.422
Satışların Maliyeti (-)		(87.463.410)	(311.814.703)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>77.542.675</b>	<b>38.327.719</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(30.014.945)	(17.067.678)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(17.796.659)	(12.028.668)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	1.539.602.575
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		353.224.531	147.008.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(117.835.203)	(143.908.922)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>265.120.399</b>	<b>1.551.933.290</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		426.445.632	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(64.562)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar		523.385	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>692.024.854</b>	<b>1.551.933.290</b>
Finansal Gelirler		22.527.305	20.361
Finansal Giderler (-)		(506.655.243)	(453.068.035)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>207.896.916</b>	<b>1.098.885.616</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>207.896.916</b>	<b>1.098.885.616</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>207.896.916</b>	<b>1.098.885.616</b>
<b>Dönem Kar / Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.246.832	-
Ana Ortaklık Payları		203.650.084	1.098.885.616
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	7	0,2332	1,2585
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>505.748</b>	<b>486.243</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		505.748	486.243
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>505.748</b>	<b>486.243</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>208.402.664</b>	<b>1.099.371.859</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		4.247.475	-
Ana Ortaklık Payları		204.155.189	1.099.371.859

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.128.438.669	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)	6.513.174.766	6.508.389.415
C	İştirakler İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.582.241.050 -	1.581.717.665 -
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>10.522.173.632</b>	<b>10.201.036.321</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.773.524.499	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)	10.486.281	10.476.386
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.461.247.715	4.269.825.379
	Diğer Kaynaklar		1.276.915.137	1.335.644.754
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>10.522.173.632</b>	<b>10.201.036.321</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	1.142.315	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 / Araçlar	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	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	212.634.374	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)	807.396.101	520.978.077

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 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	61,90%	63,80%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	25,76%	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	2,68%	2,76%
6	İşletmeci 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)/İ	Azami %500	112,00%	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	0,01%	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	7,67%	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.

