



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2023 – 31.12.2023 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na

Görüş

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı' nın (hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grubun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grubun 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 20 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grubun denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 20 Mayıs 2024

İÇİNDEKİLER

- ✓ Şirket Bilgileri
- ✓ Bir Bakışta Sinpaş GYO
- ✓ Şirket Profili – Vizyonumuz – Misyonumuz – Değerlerimiz
- ✓ Tarihçe – Sinpaş GYO Kilometre Taşları
- ✓ Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- ✓ İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar
- ✓ Yönetim Kurulu
- ✓ Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları
- ✓ Yönetim Kurulu Komiteleri
- ✓ Bağımsızlık Beyanı
- ✓ Komiteler ve Çalışma Esasları
- ✓ Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları
- ✓ Sürdürülebilirlik Komitesi Görev, Çalışma Usul ve Esasları
- ✓ Sinpaş GYO’da Sürdürülebilirlik – “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”
- ✓ Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- ✓ Etik Kurallar
- ✓ Kar Dağıtım Politikası
- ✓ Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları
- ✓ Bağış Politikası
- ✓ Üst Düzey Yöneticiler Listesi
- ✓ İnsan Kaynakları
- ✓ Ekonomiye İlişkin Veriler
- ✓ Temel Finansal Bilgiler – TMS 29 Etkisi
- ✓ Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler
- ✓ Finansal Olmayan Riskler
- ✓ Faaliyetlerle İlgili Gelişmeler
- ✓ Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri
- ✓ 2023 Yılı Satışlarımız
- ✓ 2023 Yılında Kiralanabilir Alan ve Kira Gelirlerimiz
- ✓ Sinpaş GYO Kira Portföyü
- ✓ Hedef Rakamlarla Sinpaş GYO
- ✓ Yatırım Stratejisi
- ✓ Proje Geliştirme Süreci
- ✓ Portföydeki Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Tablo
- ✓ Projelerimiz
- ✓ Bina, Proje ve Arsaların Değerleme Raporlarına İlişkin Özet Bilgileri
- ✓ Genel Kurul Bilgileri
- ✓ Diğer Hususlar
- ✓ Karşılaştırmalı Finansal Tablolar
- ✓ Portföy Sınırlamalarına Uyum Kontrolü

ŞİRKET BİLGİLERİ

Ortaklığın Ticari Unvanı	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Merkez Adresi	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 Beşiktaş – İstanbul
Tescil Tarihi	22.12.2006
GYO Dönüşüm Tarihi	24.04.2007 Tarihli 10499 Sayılı SPK Kararı / 03.05.2007
Elektronik Posta Adresi	investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Telefon / Faks	(0212) 310 27 00 / (0212) 259 87 18
İnternet Adresi	https://sinpasgyo.com/ – https://www.sinpas.com.tr/en
Mersis	0771030543200013
Kep	sinpasgyo@hs02.kep.tr
Şirketin Sektörü	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
Şirketin Faaliyet Konusu	Gayrimenkullere, Gayrimenkullere Dayalı Sermaye Piyasası Araçlarına, Gayrimenkul Projelerine ve Gayrimenkullere Dayalı Haklara Yatırım Yapmak.
Bağımsız Denetim Kuruluşu	Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.
Değerleme Kuruluşları	Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Şirketin Dâhil Olduğu Endeksler	BIST TÜM-100 / BIST 500 / BIST GAYRİMENKUL YAT. ORT. / BIST KATILIM 100 / BIST KATILIM 50 / BIST MALİ / BIST KATILIM TUM / BIST YILDIZ / BIST TÜM
Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	Yıldız Pazar
Halka Arz Tarihi – Hisse Senedinin Kotasyon / İşlem Görmeye Başlama Tarihi	14-15 Haziran 2007/ 22 Haziran 2007
Ticaret Sicil Numarası	609806-0
Vergi No / Vergi Dairesi	7710305432 / İSTANBUL – Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye	1.500.000.000 TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	4.000.000.000 TL
Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun Dönemi	01.01.2023 – 31.12.2023 / Dördüncü 3 Aylık Bildirim

BİR BAKIŞTA SINPAŞ GYO

- ✓ Toplam Proje Sayısı: **Sinpaş Grup Çatısı Altında 87 Proje / Sinpaş GYO 39 Proje**
- ✓ Tamamlanmış Proje Sayısı: **35**
- ✓ Devam Eden Proje Sayısı: **4**
- ✓ Toplam Arsa Alanı Metrekare: 743.873,98 m²
- ✓ Arsalarımızın Toplam Expertiz Değeri: 17.729.355.461 ₺
- ✓ Toplam Konut Alanı Metrekare: 399.647 m²
- ✓ Konutlarımızın Toplam Expertiz Değeri: 29.071.781.680 ₺
- ✓ Konutta Bağımsız Bölüm Adeti: 2.853 Adet
- ✓ Toplam Ticari Alanı Metrekare: 77.900,30 m²
- ✓ Ticari Alanda Bağımsız Bölüm Adeti: 301
- ✓ Ticari Alanlarımızın Toplam Expertiz Değeri: 4.996.229.250 ₺
- ✓ Gayrimenkullerimizin Toplam Expertiz Değeri: 51.797.366.391 ₺
- ✓ Toplam İstihdam / Direkt ve Dolaylı İstihdam: **Yaklaşık 3700 Kişi**
 - ✓ Sinpaş GYO: 160 Kişi

ŞİRKET PROFİLİ

Sinpaş Holding, yarım asırlık 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 31.12.2023 itibarıyla **40.401.603.836-TL**'ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 50 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2024 yılında da gayrimenkul sektörüne liderlik etmeye devam edecektir. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımı, inşaat, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

- **Vizyonumuz:** Türkiye ve bölgesel pazarlarda, farklı coğrafyalarda lider konut geliştiricisi olarak konumumuzu pekiştirirken, güvenilir bir yatırım aracı olmayı sürdürmek.
- **Misyonumuz:** Yüksek yaşam kalitesi ve yatırım değeri sunan, özgün konseptlerde gayrimenkul projeleri hayata geçirerek, sürdürülebilir, istikrarlı bir büyüme sağlamak.
- **Değerlerimiz:**
 - ✓ **Yenilikçi Perspektif ve Özgün Düşünce:** Sürekli gelişim ve yenilikçilik arayışı içinde, farklı bakış açılarına değer verimiz, her zaman farklı düşünerek yenilikçi çözümler üretiriz.
 - ✓ **Ekip Ruhu:** Başarıya ulaşmak için güçlü ekip ruhumuzla birlikte, ortak hedefler doğrultusunda iş birliği ve uyumu ön planda tutarız.
 - ✓ **Müşteri Odaklılık:** Müşterilerimizin beklenti ve ihtiyaçlarına duyarlı yaklaşımlarla, onların memnuniyetini en üst düzeyde tutmayı hedefleriz.
 - ✓ **Verimlilik ve İstikrar:** Kaynaklarımızı etkin kullanarak sektördeki istikrarımızı ve rekabet gücümüzü artırmayı amaçlarız.

TARİHÇE

Sinpaş GYO Kilometre Taşları – Sinpaş GYO'nun 50 Yıllık Güven Yolculuğu

- **2006 – Sinpaş GYO – 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 Kurulunun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştü ve **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** unvanını kazandı.
 - ✓ Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve **SNGYO** borsada işlem görmeye başladı.
 - ✓ Bursa'nın en büyük konut projesi "**Bursa Modern**"ın 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 Boğazi'nin 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 – Sinpaş GYO “Aqua City 2010” projesiyle yeni bir su medeniyetinin temelini attı.**
 - ✓ Türkiye’de ilk defa suyun projelerde kullanımını keşfederek 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 – Sinpaş GYO 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 satışlarına 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 **%70’i yeşil alana ayrılan “İncek Life”** Ankaralının daha önce rastlanmadığı donatılarıyla yapılmaya başlandı.
 - ✓ Çiçeklerle bezenmiş ada konseptini yemyeşil bir manzara ile buluşturan “**Liva Turkuaz**”ın lansmanı yapıldı.
- **2013 – Bosphorus City**
 - ✓ **MIPIM 2013 Awards**’da “**En İyi Türk Konut Projesi**” seçildi.
- **2014 – Sinpaş’ın 40. yılında 6 yeni proje**
 - ✓ İstanbul Küçükçekmece 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**’te “**Highly Recommended**” ödülüne sahip oldu.
 - ✓ İstanbul’un kolay ulaşımı ile dikkat çeken bölgesi Sancaktepe’de bulunan ve köy yaşamına özlem duyanlar için özel yapılan **butik proje “Köyceğiz”**in lansmanı yapıldı.
- **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 iki kere üst üste Superbrands**’i seçildi.
 - ✓ İstanbul’da Ümraniye Şile Yolu’nda mimari ve peyzaj doneleriyle daha görülmemiş bir estetiğe sahip olan **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.
 - ✓ Uluslararası Finans Merkezine komşu, “Sinpaş Time” projesinin basın buluşması gerçekleştirildi.
- **2019**
 - ✓ Sinpaş 45. yılını 13 projesine yer verdiği kampanyayı gerçekleştirdiği basın 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 başladı.
 - ✓ Uluslararası finans merkezinin hemen yanı başında yer alacak “Koru Aura” projesinin ön satışlarına başladı.
 - ✓ Sinpaş GYO bağlı ortaklığı Kızılıbük GYO’nun halka arzı gerçekleştirildi ve borsada işlem görmeye başladı.
- **2022**
 - ✓ Ankara’da inşa edilmekte olan “Boulevard Çankaya” projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
 - ✓ “Sinpaş Koru Aura” projesinin lansmanı gerçekleştirildi.
- **2023**
 - ✓ 2023 yılında GYODER GYO Komitesi’nin katkılarıyla verilen GYO Ödülleri’nde “Bireysel Yatırımcı Sayısını En Çok Artıran GYO Ödülü”ne Sinpaş GYO layık görüldü.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketimiz 2006 yılı sonunda 69.857.000 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007’de sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 1.500.000.000 TL’ye çıkarmıştır.

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

Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Artırım Öncesi Ödenmiş Sermaye	Artış Miktarı	Artırım Sonrası Ödenmiş Sermaye
14/15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
9.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000
28.02.2018	Birleşme	600.000.000	273.193.432	873.193.432
27.07.2022	Bedelsiz	873.193.432	626.806.568	1.500.000.000

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) tarafından, Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.’nin (Sinpaş Yapı) tam bölünmesi suretiyle sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması ve bu işleme bağlı olarak Şirket sermayesinin 508.555.610 TL artırılması ile eşanlı olarak sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli ve daha önce Sinpaş Yapı’ya ait olup bölünme neticesinde Şirket aktifine girecek olan 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının itfa edilmesi suretiyle Şirket sermayesinin 600.000.000 TL’den 873.193.432 TL’ye artırılması işlemi 28.02.2018 tarihinde tescil edilmiştir. Tamamı geçmiş yıl karlarından (olağanüstü yedeklerden) karşılanmak suretiyle, şirket sermayesi 626.806.568 TL artırılarak 873.193.432 TL’den 1.500.000.000 TL’ye yükseltilmiş ve 27.07.2022 tarihli 10626 numaralı TTSG’de tescil edilmiştir.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 1.500.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 1.500.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si başlangıçta aynı olarak, 535.253.906,07 TL'si nakden, 626.806.568,68 TL'si geçmiş yıl karlarından, 508.555.610 TL'si ise bölünen Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünün devralınması suretiyle aynı olarak ödenmiş, ayrıca Şirketin iktisap ettiği 235.362.178 TL nominal tutarlı kendi payları ise itfa edilmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 18.811.884,454 adet pay karşılığı 18.811.884,454 TL'den, B grubu nama yazılı 126.993.089,165 adet pay karşılığı 126.993.089,165 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 1.354.195.025,93 adet pay karşılığı 1.354.195.025,93 TL'den oluşmaktadır.

Şirketimizin faaliyet raporu yayınlanma tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	20.316.896	43,39%
	B	110.062.391	
	C	520.508.184	
Ahmet Çelik	B	16.930.696	2,55%
	C	21.287.607	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	149.390.680	9,96%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	2.000.000	0,13%
Diğer	C	659.503.544	43,97%
TOPLAM		1.500.000.000	100.00%

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

İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin **31.12.2023** tarihi itibarıyla bağlı ortaklıklar ve iştirak durumu aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet Konusu
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Kooperatifi (“S.S. Modern Bursa”)	Ortaklıkların konut ihtiyacını karşılamak, arsa satın almak, birleştirmek, altyapı, plan, proje ve maliyet hazırlamak.
Sinpaş CO.	Belirli gayrimenkullere yatırım yapmak.
Güney Marmaris Otel Yönetimleri ve Hizmetleri A.Ş. (“Güney Marmaris Otel”)	Muğla Marmariste bulunan otelin işletilmesi ve verilen hizmetin aksatılmadan devamının sağlanması.
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Kızılıbük GYO”)	Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla kurulmuştur.
Beyazkum Satış Paz. İşl. Hiz. A.Ş. (“Beyazkum”)	Gayrimenkul acentelerinin faaliyetleri.
Kızılıbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (“Kızılıbük Kuşgölü”)	Devre tatil projesi geliştirme.
Güney Marmara Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. (“Güney Marmara Gayrimenkul”)	Gayrimenkul alım-satımı.

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan/Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)	Doğrudan/Dolaylı Ortaklık Oranı (%)	Etkin Ortaklık Oranı (%)
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	99,37	99,37
Sinpaş CO.	100	100	100	100
Güney Marmaris Otel	65,2	65,2	100	100
Kızılbük GYO	65,2	65,2	75	75
Beyazkum	65,2	65,2	-	-
Kızılbük Kuşgölü	31,95	31,95	-	-
Güney Marmara Gayrimenkul	31,95	31,95	-	-

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	65,2	300.000.000-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Ticaret A.Ş.	15,24	300.000.000-TL
Azer Ziraat Gıda ve Hayvancılık A.Ş.	100	7.650.000-TL
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	21,59	23.550.000-TL

İştirakler	Faaliyet Konusu
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	Uzman eğitim kadrosuna sahip, eğitim sektöründe faaliyet gösteren ve eğitim hizmeti veren kurumdur.
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Ticaret A.Ş.	Seramik sıhhi ürünlerin imalatı.



YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 24 Mayıs 2023 tarihinde gerçekleştirilen 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında **3 yıl süre ile göreve seçilen** Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	24.05.2026
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	24.05.2026
Seba Gacemer	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	24.05.2026
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	24.05.2026

Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950'de Çorum'da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 5 sektörde faaliyet gösteren 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. 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 başkanı ve mütevelli heyet üyesi yapmaktadır.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

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

Seba Gacemer, Yönetim Kurulu Üyesi



Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi’nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.’nin “Apple Business School” Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak çalışmaya başladı. Bilgisayar destekli mimari çizim programının Türkiye’deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer aldı. Bilişim sektöründe kazandığı satış, pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla gayrimenkul sektörünü tercih etti. Sinpaş Grubu’nda pek çok projenin konsept aşamasından itibaren, pazarlama, satış ve satış sonrası süreçlerini yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Sinpaş GYO’da Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı’na geçerek halka arz çalışmalarında yer aldı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ’nin Genel Müdürlüğü’ne terfi etti.

Eviya A.Ş. de arazi geliştirme, projelerin tasarım ve ruhsat süreçleri, ihale, üretim, satış ve pazarlama dahil olmak üzere tüm süreçleri başarıyla yöneten Gacemer, 2014 yılında Sinpaş Holding’in en büyük halka açık şirketi olan Sinpaş GYO’nun Genel Müdür’ü oldu. 2023 yılına girerken daha da büyüyen Sinpaş GYO’daki görevlerinin yanı sıra çeşitli sivil toplum kuruluşlarında görev alarak kurumunu ve sektörü temsil etmektedir. GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği ve İcra Kurulu Üyeliği, GYO Komitesi Başkanlığı, Denetim Kurulu üyeliği yapmıştır. Capital CEO Club üyesidir. 2015 yılından bu yana her yıl Türkiye’nin 50 Güçlü Kadın CEO’su arasında yer almaktadır. Capital ve Ekonomist dergilerinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Ar-Ge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri CEO’lar arasında ve 2019 yılında Platin dergisinde yer alan Türkiye’nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen “İlham Veren Kadınları” arasında yer almıştır. İnşaat ve gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

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., Kızılıbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler:

Avni Çelik: İcrada Görevli Değil – ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Holding ve Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı; Bakanlar Kurulu Kararı ile kamuya yararlı Boğaziçi Vakfı Kurucu Üyesi.

Ahmet Çelik: İcrada Görevli Değil – Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği; Boğaziçi Vakfı Mütevelli Heyet Üyeliği; Alaca Eğitim Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı; Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkan Yardımcılığı; Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyeliği.

Seba Gacemer: İcrada Görevli (Sinpaş GYO Genel Müdür) – Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği

Dursun Yaşar Çamuralı: İcrada Görevli (Mali İşler Grup Başkanı – CFO) – Servet GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Arı Finansal Kiralama A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği.

YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulunun Yıl İçerisindeki Toplantı Sayısı ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Söz Konusu Toplantılara

Katılım Durumu: Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı’nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir. Yönetim Kurulu **01 Ocak – 31 Aralık 2023** döneminde **30** defa toplanmıştır. Yönetim Kurulu Üyeleri, toplantılara büyük ölçüde düzenli bir biçimde iştirak etmiştir.

Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Komiteler	Başkan	Üye
Denetim Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Kurumsal Yönetim Komitesi	Bekir Uzun	Dr. Osman Nuri İnceöz – Dr. A. Berrak Köten
Riskin Erken Saptanması Komitesi	Bekir Uzun	Osman Nuri İnceöz
Sürdürülebilirlik Komitesi	Ahmet Çelik	Mahmut Sefa Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamurali, Kenan Evren Karakaya, Dr. A. Berrak Köten

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6’da belirtilen kriterler kapsamında “bağımsız üye” olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- Şirket, Şirket’in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirket’te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5’inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirket’in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket’in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek meslekî eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu’na göre Türkiye’de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, meslekî itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- Şirket’in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirket’in veya Şirket’in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ve ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Bekir Uzun**, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın **Dr. Osman Nuri İnceöz** ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın **Dr. A. Berrak Köten**'dir.

Yönetim Kurulumuzun 23.02.2024 tarihli 5/2024 sayılı kararlarıyla, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun'un Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri İnceöz'ün Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak atanmasına karar verilmiştir. Söz konusu kararla, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11. maddesinin 2. fıkrası uyarınca Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten'in Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesi hususuna gerekli uyum sağlanmıştır. Şirketimiz Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sayın Dr. Ayşegül Berrak Köten Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı, Türev Araçlar Lisansı ve Kredi Derecelendirme Lisansına sahiptir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi ile kariyer planlaması; yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle yönetim kuruluna destek vermek ve yardımcı olmak yönünde çalışmaktadır. Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir

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

Organizasyon: Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

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

Görev ve Sorumluluklar:

- **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

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

- **Yönetimsel Kontrol**

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

- **Kamuya Yapılacak Açıklamalar**

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

- **İç Düzenlemelere Uyum**

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

- **Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi**

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

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi**

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)’nin 11’inci maddesi gereğince Yatırımcı İlişkileri Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak ve paydaşlarla sözlü ve yazılı iletişimi gerçekleştirmek amacıyla kurulmuştur. Birim doğrudan Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı Dursun Yaşar Çamuralı’ye bağlı olarak çalışmakta Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından çalışmaları gözetilmektedir.

- **Yatırımcı İlişkileri Birimi Görev ve Sorumlulukları:**

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

- **2023 Yılında Yatırımcı İlişkileri Birimi Faaliyetleri**

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi’nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi’ne telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2023 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir.

- ✓ Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- ✓ Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu’na bildirilmesi,
- ✓ İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- ✓ Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi.

Tüm bu faaliyetlerle yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmeleri sağlanmıştır. Çeşitli mecralarla Yatırımcı İlişkileri Birimine ulaşan 100’ün üzerinde yatırımcı sorusu ayrıntılı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analist veya yatırım kuruluşu toplantılarına katılım sağlanmıştır. 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul Toplantısı organize edilmiş, yılın her çeyreğine ilişkin faaliyet raporları hazırlanarak KAP’ta yayınlanmıştır.

- **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.

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun ve Sayın Dr. Osman Nuri İnceöz'dür. Sayın Bekir Uzun Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Denetim Komitesi Yönetmeliği

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

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

Organizasyon: Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi de bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyenin bulunması halinde üyelerin çoğunluğu, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur. Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları

- **Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma**
 - ✓ Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
 - ✓ Bağımsız denetim kuruluşu ile 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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sayın Osman Nuri Inceöz'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. Gerekliğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir. Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

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 artıracak 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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ GÖREV, ÇALIŞMA USUL ve ESASLARI

Amaç ve Kapsam: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Sürdürülebilirlik Komitesi ("Komite")nin görev, çalışma usul ve esasları yazılı belge ile düzenlenmektedir. Komite, Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla kurulmuştur. Bu kapsamda, çevresel, sosyal ve ekonomik boyutlarıyla sürdürülebilirlik performansını artırmayı hedefler. Komite, Şirketin faaliyetlerini sürdürdüğü tüm alanlarda sürdürülebilirlik kavramının Birleşmiş Milletler Küresel Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına uyumlu olarak iş ve süreçlerine entegre edilmesi, sürdürülebilirlik stratejilerinin çevresel, sosyal ve yönetsel çerçeve ile belirlenmesi, sürdürülebilirlik yol haritasının oluşturulması, uygulanması ve izlenmesi için yetkililerin belirlenerek Yönetim Kurulu'na raporlanması amacıyla oluşturulmuştur.

Komitenin Yapısı: Komite, Yönetim Kurulundan en az 2 üye ile seçilir ve Yönetim Kurulu'nun onayı ile oluşturulur. Komitenin başkanı, Yönetim Kurulu tarafından atanır. Komite üyeleri, sürdürülebilirlik alanında uzmanlaşmış kişiler arasından seçilir. Komitenin koordinasyonu Yatırımcı İlişkileri Müdürü tarafından yürütülür.

Başkan Vekili **Ahmet Çelik**, bağlı ortaklığımız Kızılbük GYO A. Ş. Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Mahmut Sefa Çelik**, Yönetim Kurulu Üyesi/Genel Müdür **Seba Gacemer**, Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı (CFO) **Dursun Yaşar Çamuralı**, Muhasebe Müdürü **Kenan Evren Karakaya** ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü **Dr. A. Berrak Köten** olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

Çalışma Usul ve Esasları: Komite, yılda en az iki kez olmak üzere belirlenen periyotlarda toplanır. Toplantılar, Komite Başkanı tarafından belirlenen gündem doğrultusunda yapılır. Toplantı tarihleri ve gündemleri, üyelere en az bir hafta önceden bildirilir. Toplantı, en az Komite üye sayısının salt çoğunluğunun katılımıyla gerçekleştirilir. Komite, şirketin tamamını ilgilendiren sürdürülebilirlik hedefleriyle ilgili kararları salt oy çoğunluğu ile alır. Toplantılarda alınan kararlar, tutanak altına alınır ve üyelerin imzasıyla onaylanır.

Komitenin Görev ve Sorumlulukları: Komitenin temel görev ve sorumlulukları şunlardır:

- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik stratejilerini ve hedeflerini belirlemek ve bunları geliştirmek.
- ✓ Sürdürülebilirlikle ilgili yasal düzenlemeleri ve standartları takip etmek ve uyum sağlamak, şirketin sürdürülebilirlikle ilgili politika ve uygulamalarını gözden geçirmek ve geliştirmek.
- ✓ SPK tarafından yayınlanmış “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”ni güncel tutmak ve ilkelere uyumun sağlanması için gerekli tüm çalışmaların yönetimini sağlamak.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlikle ilgili risklerini ve fırsatlarını belirlemek ve yönetmek.
- ✓ Şirketin sürdürülebilirlik performansını izlemek, değerlendirmek ve raporlamak.
- ✓ Çalışanların ve paydaşların sürdürülebilirlik konusunda farkındalığını artırmak için gerekli çalışmaları yapmak, sürdürülebilirlik alanında eğitim ve farkındalık faaliyetlerini desteklemek.
- ✓ Çalışanlar, tedarikçiler ve paydaşlarla iş birliği yaparak sürdürülebilirlik konularında en iyi uygulamaları paylaşmak ve yaymak.

Yürürlük: Bu Görev Çalışma ve Çalışma Esasları, Yönetim Kurulu Kararı ile 06.03.2024 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve herhangi bir değişiklik için Sürdürülebilirlik Komitesi tarafından gerektiğinde güncellenebilir.

Bu esaslar, Şirket’in sürdürülebilirlik performansını artırmak ve paydaşlarla daha etkili iletişim kurmak amacıyla sürekli olarak gözden geçirilir ve güncellenir.

SINPAŞ GYO’DA SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) olarak, sürdürülebilirlik stratejilerimizi çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) ilkeleri doğrultusunda şekillendiriyoruz. 2023 yılı boyunca gerçekleştirdiğimiz sürdürülebilirlik faaliyetlerini ve geleceğe yönelik hedeflerimizi özetleyen bilgileri aşağıda görebilirsiniz:

• Çevresel Sürdürülebilirlik

Sinpaş GYO olarak, çevresel etkilerimizi en aza indirmek ve doğal kaynakları korumak için çeşitli önlemler alıyoruz:

- ✓ **Enerji Verimliliği:** Projelerimizde enerji verimli tasarımlar ve yenilenebilir enerji kaynakları kullanarak enerji tüketimini azaltıyoruz. 2024 yılında, yeni projelerimizin tamamında güneş enerjisi sistemleri kurmayı hedefliyoruz. 2023 yılında gerçekleştirdiğimiz faaliyetlerimizde güneş enerjisi paneli kullanımı ile elektrik ve ısı enerjisi kazanımı elde ettik. Enerji performans yönetmeliği gereğince projelerimizdeki toplam sarf edilen enerjinin %5’ini yenilenebilir enerji olarak güneş panellerinden sağlıyoruz. Faaliyetlerimizdeki uygulamalarda aydınlatmada enerji verimliliğini sağlamak için sensörlü ve led aydınlatma armatürleri kullanılmaktadır. Müşteriye temsil aşamasındaki birçok projemizdeki binalarda A sınıfı enerji kimlik belgelerimiz mevcuttur.
- ✓ **Su Yönetimi:** Su kaynaklarının sürdürülebilir kullanımını sağlamak amacıyla, su tasarrufu sağlayan teknolojiler ve geri dönüşüm sistemlerine önem veriyoruz. İnşaatlarımızda ve gayrimenkul yönetiminde yağmur suyu hasadı ve gri su geri dönüşüm sistemlerini uyguluyoruz. Yağmur suyu toplanıp sarnıçta biriktirilerek peyzajda kullanılmaktadır. Banyo lavabo ve duş kullanım suyunun filtrelenip klozet suyunda kullanımı sağlanmaktadır. Birçok projemizde yağmur suyu hasadı mevcut olup çeşitli hacimlerde ve farklı ebatlardaki metreküplerde sarnıçlar inşaa edilmektedir.
- ✓ **Atık Yönetimi:** Atıkların azaltılması ve geri dönüşüm süreçlerini optimize etmek için projelerimizde entegre atık yönetim sistemleri kullanmayı hedefliyoruz. 2023 yılında, şantiyelerimizde oluşan atıkları geri dönüştürdük.
- ✓ **Bitki Kullanımı:** Sinpaş GYO projelerinde toplam 30 bin adet bitki kullanılmakta ve bu bitkilerin toplam karbon depolama miktarı 445.159,8 kg/yıl karbon olarak tahmin edilmektedir. 2024 yılı içinde karbon salınımı hesaplamasının yapılması hedeflenmektedir. Bitkiler, ekolojik dengeyi koruma ve doğal yaşam alanlarını iyileştirme açısından büyük önem taşır. Ayrıca, yeşil alanların artırılması, şehirlerde yaşam kalitesini yükseltir ve mikroklimayı olumlu yönde etkiler.

- ✓ **Karbon Depolama:** Sinpaş GYO projelerinde kullanılan toplam 30 bin adet bitkinin yıllık olarak 445.159,8 kg karbon depolayabilmesi, Sinpaş GYO'nun projelerinin karbon ayak izini azaltmaya yönelik somut bir adım attığını gösterir. Karbon depolama, atmosferdeki karbondioksit miktarını azaltarak küresel ısınmayı yavaşlatmaya yardımcı olur.
- ✓ **Karbon Ayak İzini Azaltma Hedefleri:** Sinpaş GYO, 2024 yılı içinde karbon salınımı hesaplamalarını yapmayı hedeflemektedir. Bu, şirketimizin karbon ayak izini daha iyi yönetmek ve azaltmak için bilimsel ve ölçülebilir verilere dayalı stratejiler geliştirmek istediğini gösterir. Karbon salınımı hesaplaması, sürdürülebilirlik stratejileri ve hedeflerinin belirlenmesinde önemli bir adımdır. Bu hesaplamalar, karbon azaltma stratejilerinin etkinliğini değerlendirmek ve iyileştirme fırsatlarını belirlemek için gereklidir. Bununla birlikte, karbon salınımı hesaplamalarının yapılması ve bu hesaplamalara dayalı stratejilerin geliştirilmesi, sürdürülebilirlik performanslarını daha da artıracaktır.

- **Sosyal Sürdürülebilirlik**

Sinpaş GYO, sosyal sürdürülebilirlik kapsamında çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve toplumun refahını artırmayı hedefliyoruz:

- ✓ **Çalışan Hakları ve Refahı:** Çalışanlarımızın sağlığı ve güvenliği en önemli önceliklerimiz arasındadır. 2023 yılında, iş güvenliği eğitimlerine ve çalışanlarımızın sağlık kontrollerine büyük önem verdik. Ayrıca, çalışanlarımızın kariyer gelişimini desteklemek amacıyla çeşitli eğitim programları düzenledik.
- ✓ **Toplumsal Katkı:** Topluma olan sorumluluğumuzu yerine getirmek amacıyla 2023 yılında, çeşitli sosyal sorumluluk projelerine, özellikle eğitim ve sağlık alanlarında çeşitli oluşumlara destek verdik. 2024 yılında ise yerel topluluklarla işbirliği içinde daha fazla projeye destek vermeyi planlıyoruz.
- ✓ **Müşteri Memnuniyeti:** Müşteri memnuniyetini en üst düzeyde tutmak için sürekli olarak müşteri geri bildirimlerini değerlendiriyor ve hizmet kalitemizi iyileştirmek için gerekli adımları atıyoruz. 2023 yılında, müşteri memnuniyeti anketleri düzenleyerek hizmetlerimizi müşteri beklentilerine göre şekillendirdik. Satış sonrası, teslim sonrası, oturuma geçtikten sonra ve teknik destek süreçlerinin ardından düzenli periyotlarda anket çalışmalarımızı sürdürmeye devam ediyoruz. Bu sistematik geri bildirim mekanizması, müşteri deneyimini iyileştirmek ve hizmet kalitemizi sürekli olarak yükseltmek amacıyla hayata geçirilmektedir.

- **Yönetişim Sürdürülebilirliği**

Sinpaş GYO, yönetim sürdürülebilirliği kapsamında şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerlere büyük önem veriyoruz:

- ✓ **Kurumsal Yönetim:** Sinpaş GYO olarak, güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyet gösteriyoruz. Yönetim kurulumuzun etkinliği ve bağımsızlığı, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşmamızda önemli bir rol oynamaktadır.
- ✓ **Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik:** Faaliyetlerimizi şeffaf bir şekilde yürütüyor ve tüm paydaşlarımıza hesap verebilirlik ilkesine bağlı kalıyoruz.
- ✓ **Etik İlkeler:** İş yapış şeklimizde etik ilkeleri benimsemek ve bu ilkelere sadık kalmak temel prensiplerimizdendir. 2023 yılında, etik kurallarımıza uyumu artırmak için çalışanlarımız ve iş ortaklarımız için çeşitli farkındalık programları düzenledik.

Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik konusunda belirli adımlar atmış ve çevresel, sosyal ve yönetim sürdürülebilirliği alanlarında önemli ilerlemeler kaydetmiştir. Gelecekte, daha sistematik ve kapsamlı bir yaklaşımla sürdürülebilirlik performansını geliştirmeyi hedeflemekteyiz. Bu doğrultuda, çevresel etkilerimizi azaltmaya, toplumsal refahı artırmaya ve güçlü kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda faaliyetlerimizi sürdürmeye devam edeceğiz.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sürdürülebilirlik Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO), sürdürülebilirliği iş stratejimizin merkezine koyarak, uzun vadeli değer yaratma hedefiyle faaliyetlerimizi sürdürmekteyiz. Şirketimizin sürdürülebilirlik yaklaşımı, çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) alanlarında en iyi uygulamaları benimseyerek, paydaşlarımız ve topluma karşı sorumluluklarımızı yerine getirmeyi amaçlamaktadır.

Çevresel sürdürülebilirlik, faaliyetlerimizin her aşamasında dikkate aldığımız öncelikli bir konudur. Sinpaş GYO olarak, enerji verimliliğini artırmak, su kaynaklarını korumak, atık yönetimini optimize etmek ve karbon ayak izimizi azaltmak için çeşitli projeler ve yenilikçi çözümler geliştirmeyi hedefliyoruz. Çevre dostu projeler hayata geçirerek, doğal kaynakların korunmasına katkıda bulunuyoruz.

Toplumsal fayda sağlamak ve sosyal sorumluluk bilinciyle hareket etmek, Sinpaş GYO'nun temel değerlerindendir. Çalışanlarımızın güvenliği, sağlığı ve refahı için en yüksek standartları uygularken, toplumsal cinsiyet eşitliğini teşvik eden politikalar geliştiriyoruz. Eğitim ve sosyal sorumluluk projeleri ile toplumun çeşitli kesimlerine destek olmaya devam ediyoruz.

Kurumsal yönetim, şirketimizin şeffaflık, hesap verebilirlik ve etik değerler çerçevesinde yönetilmesini sağlamaktadır. Sinpaş GYO, sürdürülebilirlik hedeflerine ulaşmak için, paydaş katılımını ve sürekli iyileştirmeyi esas alan bir yönetim anlayışını benimsemektedir. Yönetim kurulumuz ve komitelerimiz, sürdürülebilirlik stratejilerimizin etkin bir şekilde uygulanmasını sağlamakta ve denetlemektedir.

Sinpaş GYO olarak, sürdürülebilirlik performansımızı sürekli olarak izleme ve raporlama yapma hedeflerinde planlamalarımızı güncelliyoruz. Paydaşlarımızla açık ve şeffaf bir iletişim kurarak, sürdürülebilirlik hedeflerimize ulaşma yolunda işbirlikleri geliştirmeye önem veriyoruz. Gelecek nesillere daha yaşanabilir bir dünya bırakmak adına, sürdürülebilirlik taahhüdümüzü kararlılıkla sürdüreceğimizi beyan ederiz.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”nde belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Sinpaş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmeye başlanmış olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamaların hayata geçirilmesi için çaba gösterilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Sürdürülebilirlik sekmesinde ve Faaliyet Raporlarında sunulmaktadır. Sürdürülebilirlik Uyum Raporuna Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısındaki **Sürdürülebilirlik Raporu** sekmesinden [KAP](#) bildiri linkinden de ulaşılabilir.

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, uygulanmayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Şirketimize ait Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP - <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s>) **Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)** ve **Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)** şablonlarının bulunduğu sekmelerde bulunmaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna KAP bildiri <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288227> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288224> bağlantılarından da ulaşılabilir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Sinpaş GYO), günümüzün rekabetçi ve hızla değişen iş dünyasında, finansal performans kadar kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de kritik bir öneme sahip olduğunun farkındadır. Bu anlayışla, Sinpaş GYO, paydaşlarına sürdürülebilir değer yaratmayı temel hedeflerinden biri olarak benimsemiştir. Sinpaş GYO'nun itibarlı ve güçlü bir kuruluş olarak, pay sahipleri, yatırımcılar, müşteriler ve çalışanlar başta olmak üzere tüm sosyal paydaşları ve kamuoyu nezdinde güvenilir ve kurumsal bir duruş sergilemesi, Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde sağlanmaktadır. Bu ilkelerin belirlenmesi ve hayata geçirilmesindeki amaç, şirketin tüm menfaat sahiplerinin güvenini pekiştirmektir.

Bu doğrultuda, Sinpaş GYO, Kurumsal Yönetim İlkelerini uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar ışığında gerçekleştireceğini taahhüt eder. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır.

Söz konusu raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir. Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu olan tüm kurumsal yönetim ilkelerine uymaktadır. Zorunlu olmayan ilkelere uygulanmayanların gerekçesi ise [KAP](#) linkindeki "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmesinde sunulan tabloların açıklama alanlarında belirtilmiştir.

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.

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.

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.

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.

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.
- ✓ 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 yönetime bildirilmelidir.
- ✓ Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- ✓ 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.

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.

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.

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.

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.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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.

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:

- ✓ 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.

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.

Şirketin Yıl içinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler: 2023 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı aynı ve nakdi bağış ve yardımların toplamı şu şekildedir: **Vakıf ve Derneklere Bağışlar:** 31.037.278,43 TL

Üst Düzey Yöneticiler Listesi

Unvanı	Adı Soyadı	İş/Sektör Tecrübesi Yılı	Göreve Başlama	Görevden Ayrılma
Genel Müdür	Seba Gacemer	36	1.07.1991	Devam ediyor
Mali İşler Grup Başkanı	Dursun Yaşar Çamuralı	36	5.05.1990	Devam ediyor
Üretim Grup Başkanı	Mehmet Yavaş	35	20.07.1996	Devam ediyor
Satın Alma ve İdari İşler Grup Başkanı	Hakan İyigel	29	23.05.1995	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Özkan Öztürk	23	9.01.2001	Devam ediyor
Genel Müdür Yardımcısı	Ayşe Özgün	19	24.05.2005	Devam ediyor

İNSAN KAYNAKLARI

Şirketimizde **31.12.2023** tarihi itibarıyla Sinpaş çatısı altında toplam çalışan sayısı yaklaşık **3700** kişidir.

SİNPAŞ GYO Genel Merkez Personel Sayısı

Çalışan	2020	2021	2022	2023	2023	2023	2023
Kadın / Erkek Çalışan Sayısı				Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Erkek	137	122	92	98	96	94	93
Kadın	79	84	66	66	66	66	67
Toplam	216	206	158	164	162	160	160
Yaka Dağılımı				2023	2023	2023	2023
Çalışan	2020	2021	2022	Ocak – Mart	Ocak – Haziran	Ocak – Eylül	Ocak – Aralık
Mavi Yaka	23	21	20	19	20	19	17
Beyaz Yaka	193	185	138	145	142	141	143
Toplam	216	206	158	164	162	160	160

Şirket, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 183 kişidir (31 Aralık 2022: 175).

Toplu Sözleşme Uygulamaları: Kuruluşumuzda toplu sözleşme uygulaması mevcut olmayıp personel ilişkileri İş Kanunu çerçevesinde yürütülmektedir.

Personele Sağlanan Haklar: Şirketimizin çalışanlarına İş Kanunu ve ilgili mevzuatlarda belirtilen haklar sağlanmıştır.

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER

2023 yılının dördüncü çeyreğinde dünya ve Türkiye ekonomisindeki gelişmeler şu şekilde özetlenebilir:

Dünya Ekonomisi ve Küresel Gelişmeler: 2023 yılında küresel ekonomi, çeşitli zorluklarla mücadele ederek yavaş bir büyüme kaydetti. Küresel ekonomide yaşanan jeopolitik gerilimler, enerji fiyatlarındaki belirsizlikler ve küresel ticaretteki aksamlar, 2023 yılının dördüncü çeyreğinde de devam etmiştir. ABD'de imalat ve hizmet sektörlerinde yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde daralma yaşanmıştır. Çin'de büyüme hedeflere uygun gerçekleşmiş olsa da iç talepteki yavaşlama ve emlak sektöründe durgunluk sinyalleri gözlenmiştir.

IMF'nin raporuna göre, 2023 yılında dünya ekonomisi, %3,2 büyüme oranıyla istikrarlı ancak yavaş bir toparlanma süreci yaşamıştır. Gelişmiş ekonomilerde büyüme, 2023 yılında %1,6 iken, 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla %1,7 ve %1,8'e yükselmesi beklenmektedir. Buna karşın, gelişmekte olan pazarlar ve gelişen ekonomilerdeki büyüme oranları, 2023 yılında %4,3'ten, 2024 ve 2025'te %4,2'ye düşeceği tahmin edilmektedir. Küresel enflasyon ise 2023'te %6,8'den, 2024'te %5,9'a ve 2025'te %4,5'a düşmesi bekleniyor. IMF, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan ekonomilere kıyasla daha hızlı döneceğini öngörüyor. (Kaynak: International Monetary Fund. 2024. World Economic Outlook— Steady but Slow: Resilience amid Divergence. Washington, DC. April. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/04/16/world-economic-outlook-april-2024>)

OECD'nin Şubat 2024 tarihli raporuna göre, 2023 yılında dünya ekonomisi, küresel büyüme %3,1 seviyesinde gerçekleşmiş ve enflasyon beklenenden daha hızlı azalmıştır. ABD ve bazı gelişmekte olan ekonomilerde güçlü büyüme yaşanırken, çoğu Avrupa ülkesinde yavaşlama gözlemlenmiştir. 2024 için küresel GSYİH büyümesi %2,9'a düşmesi ve 2025'te %3,0'a yükselmesi bekleniyor. Küresel enflasyon, 2024'te G20 ülkelerinde %6,6'dan 2025'te %3,8'e düşmesi öngörülmüyor. Ancak, fiyat baskılarının tamamen kontrol altına alındığından emin olmak için para politikasının temkinli olması gerektiği vurgulanmaktadır. (Kaynak: OECD Economic Outlook, Interim Report February 2024. Strengthening the Foundations for Growth. https://read.oecd-ilibrary.org/economics/oecd-economic-outlook/volume-2023/issue-2_0fd73462-en#page1)

Dünya Bankası'nın 2024 yılı Ocak ayında yayınladığı rapora göre, 2023 yılında küresel büyüme oranı %2,1 olarak gerçekleşmiş ve bu, son 30 yılın en yavaş yarı on yılı olarak kaydedilmiştir. Bu yavaşlamanın temel nedenleri arasında sıkı para politikaları, kredi koşullarının sıkılaşması ve küresel ticaret ile yatırımlardaki durgunluk yer almaktadır. Güney Asya'da, Hindistan'ın öncülüğünde yatırım ve hizmetler sektöründeki güçlü performans sayesinde, bölgesel büyüme oranı 2023'te %5,7 olarak gerçekleşmiş, 2024'te ise %5,6'ya düşmesi beklenmektedir. Bu oran, diğer gelişmekte olan bölgeler arasında hala en yüksek büyüme oranlarından biridir. Sub-Saharan Afrika'da ise, büyüme oranının 2023'te %2,9'a yavaşladığı ve bölgenin üç büyük ekonomisindeki yavaşlama nedeniyle bu düşüş yaşandığı belirtilmiştir. Ancak 2024 ve 2025 yıllarında bu bölgede bir toparlanma ve büyüme beklenmektedir.

Yatırım hızlanmaları, özellikle gelişmekte olan pazarlarda ve gelişen ekonomilerde ekonomik büyüme için kritik öneme sahiptir. Bu tür hızlanmalar, genellikle makroekonomik istikrarı iyileştirmek ve yapısal reformlar yapmak gibi politika değişikliklerinin ardından gelmektedir. Yatırım hızlanmaları sırasında yatırım büyümesi genellikle yıllık %10'un üzerine çıkmakta ve bu durum, çıktı büyümesinde yaklaşık %2 ve verimlilik artışında yıllık %1,3 artışa neden olmaktadır. (Kaynak: World Bank. Global Economic Prospects, January 2024 (English). Global Economic Prospects Washington, D.C.: World Bank Group. <https://www.worldbank.org/en/publication/global-economic-prospects>)

Türkiye’de Makroekonomik Görünüm:

Makro Ekonomik Göstergeler	2020	2021	2022	2023
GSYH (milyar \$)	717	807	906	1.119
GSYH (milyar TL) (Cari Fiyatlarla)	5048	7256	15012	26276
Büyüme (%)	1,9	11,4	5,6	4,5
Enflasyon TÜFE (yıllık)	14,6	36,08	64,27	64,77
Enflasyon Yi-ÜFE (yıllık)	25,15	79,89	97,72	44,22
İşsizlik (%)	12,8	11,1	10,3	9,4
İşgücüne Katılım (%)	49	52,6	54,1	53,3
İhracat (milyar \$)	169,6	225,2	254,2	255,8
İthalat (milyar \$)	219,5	271,4	363,7	361,8
Dış Ticaret Açığı (milyar \$)	-49,9	-46,2	-109,5	-106
Cari Açık (milyar \$)	-31,9	-7,3	-48,8	-45,2
Cari Açık/GSYH (%)	4,4	-0,9	-5,4	4,2
Bütçe Dengesi (milyar TL)	-175,3	-201,5	-139,1	-1375
Bütçe Dengesi/GSYH (%)	-2,4	-1,3	-0,9	-5,4
Toplam Borç Stoku (milyar TL)	1813	2748	4033	6722

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

2023 Yılında Konut Piyasası ve GYO Sektörü

2023 yılı, Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) sektörü için dalgalı bir seyir izledi. 2023 yılı Türkiye konut piyasası verileri göz önünde bulundurulduğunda, sektörde belirgin bir yavaşlama olduğu gözlemlenmektedir. Özellikle, yıllık bazda konut satışlarının sekiz yılın en düşük seviyesine düşmesi (%23,9 gerileme ile 325.852 adet) ve ipotekli satışların tarihin en düşük seviyesine inmesi (%14,5), sektörün zorlu bir dönemden geçtiğinin işaretlerini vermektedir. Bu durum, özellikle konut finansmanına erişimde yaşanan zorluklar ve konut kredisi faiz oranlarındaki yüksek artışlarla daha da pekiştirilmiştir. Faiz oranlarındaki yükseliş, 2023 sonunda %41,70 gibi tarihi bir seviyeye ulaşarak konut alım gücü üzerinde baskı oluşturmuş ve konut kredisi kullanımını sınırlamıştır.

Ayrıca, yabancı yatırımcılara yapılan satışların düşmesi ve toplam satışlarda %2,9 gibi düşük bir paya sahip olması, döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve yerel politik belirsizliklerle bağlantılı olarak sektörde yatırımcı güveninin azaldığını göstermektedir. Antalya, İstanbul ve Mersin gibi illerdeki satışlar yüksek olmakla birlikte, bu durum genel piyasa durgunluğunu telafi etmeye yetmemiştir.

Konut Kredileri: Konut kredisi hacmi 2023 yılı Aralık ayı sonunda 438,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı düşüş göstermiş ve özel bankaların payı artmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO): GYO endeksi, yılın ilk yarısında seçim belirsizliği ile geçerken, üçüncü çeyrekte ciddi bir yükselişe geçti. Bu dönemde, BIST 100 endeksinin üzerinde bir getiri sağlayarak enflasyona karşı bir koruma sağladı. Ancak, Merkez Bankası politika faizlerinin hızla yükselmesiyle dördüncü çeyrekte hem BIST 100 endeksinde hem de GYO endeksinde bir gerileme yaşandı. GYO endeksi 2023 yılını %17’lik bir getiriyle, enflasyon artışının gerisinde kalarak 2.449 puandan kapattı. Buna karşılık, BIST 100 endeksinin 2023 yıllık getirisi %35 oldu.

2023 yılı, yeni GYO kuruluşları açısından da önemli bir yıl oldu. Yıl içinde 9 yeni GYO kuruldu ve toplam GYO sayısı 48'e yükseldi. 2022 yılında 245 milyar TL olan GYO'ların toplam piyasa değeri, bu 9 yeni GYO ile birlikte son çeyrekteki küçülmeye rağmen 343 milyar TL'ye ulaştı. Ancak döviz kurlarındaki aşırı yükseliş sebebiyle, 2022 yılında 13,1 milyar USD olan toplam büyüklük, 2023 yılında yeni kurulan GYO'lara rağmen 11,7 milyar USD olarak hesaplandı.

Halka açıklık oranının 2022 sonundaki değeri olan %45,3'ten 2023 yılında %43,9'a gerilediği görüldü. Fiili halka açıklık oranı ise bir puanlık düşüşle %32,43 olarak gerçekleşti. Yabancı çıkışının devam ettiği 2023'te net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaştı. Uyruk bazında yabancı payı piyasa değeri oranı %11 ile aynı kalırken, kurumsal yatırımcı oranı bir önceki yıla göre gerileyerek %41,4 olarak gerçekleşti.

Yatırımcı ve Sermaye Akışı: Yabancı çıkışının devam ettiği 2023 yılında net çıkışlar 135 milyar TL'ye ulaşmıştır. Yatırımcıların ülkelere göre dağılımında ABD ve Hollanda ilk sıraları paylaşırken, Bahamalar 3. sıraya yükselmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir: 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda % 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise % 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre % 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre % 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 82,2, reel olarak ise % 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Kasım-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,49 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 53,46, işçilik maliyetlerinin de yüzde 110,77 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir.

Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. Gerek TCMB gerekse diğer kurumların verileri 'balonlaşma' eğilimi gösteren bazı taşınmaz türlerinin sönmüldüğünü işaret etmektedir.

(Kaynak: GYODER GÖSTERGE, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu – Sayı: 35)

Finansal Yapıya İlişkin Bilgiler ve Değerlendirmeler

Finansal Tablo Özetleri

SİNPAŞ GYO A.Ş.	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar	8.194.619.654	7.310.369.655
Duran Varlıklar	32.206.984.182	29.663.556.796
Toplam Varlıklar	40.401.603.836	36.973.926.451
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	1.725.128.940	2.541.796.742
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	10.632.307.818	9.637.481.584
Özkaynaklar	28.044.167.078	24.794.648.125
Toplam Kaynaklar	40.401.603.836	36.973.926.451
Net Dönem Karı	1.169.009.876	5.959.761.961
Hasılat	1.701.320.995	2.371.257.663
Net Nakit Pozisyonu	363.905.555	477.282.959

2023 yılı, Sinpaş GYO için finansal ve operasyonel anlamda verimli bir yıl olmuştur. Şirketimizin toplam varlıkları %9.27 artarak 40.401.603.836 TL'ye ulaşmış, bu da varlık tabanımızın güçlendiğini ve büyüdüğünü göstermektedir. Dönen varlıklarda %12.10 ve duran varlıklarda %8.57 oranında artış sağlanarak, kısa ve uzun vadeli likiditemiz iyileşmiştir. Özkaynaklarımız %13.11 artışla 28.044.167.078 TL'ye yükselmiş, sermaye yapımızı daha da sağlamlaştırmıştır. Bununla birlikte, kısa vadeli yabancı kaynaklarımız

%32.13 azalarak 1.725.128.940 TL'ye düşmüş, borç yükümüzü hafifletmiş ve likidite riskimizi azaltmıştır.

TMS 29'un Finansallar Üzerindeki Etkisi

SİNPAŞ GYO A.Ş.	TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil		TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç (*)	
(TL)	2023	2022	2023	2022
Seçilmiş Bilanço Kalemleri				
Toplam Varlıklar	40.401.603.836	36.973.926.451	31.964.381.784	8.770.764.848
Toplam Yabancı Kaynaklar	12.357.436.758	12.179.278.326	10.893.064.872	7.368.362.262
Özkaynaklar	28.044.167.078	24.794.648.125	21.071.316.912	11.402.402.586
Seçilmiş Gelir Tablosu Kalemleri				
Esas Faaliyet Karı (**)	1.827.744.709	5.935.548.391	7.088.391.744	7.728.884.618
Net Dönem Karı (Ana Ortaklık Payı) (**)	1.169.009.876	5.959.761.961	6.805.829.498	6.024.261.049

(*) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Hariç veriler Şirketimizin 31 Aralık 2023 tarihli Bağımsız Denetim Raporunda **yer almamaktadır**.

(**) TMS 29 Enflasyon Muhasebesi Dahil verilere kıyasen oluşan fark temel olarak Şirketimiz aktifinde bulunan varlıkların gerçeğe uygun değer artışlarından kaynaklanmaktadır.

Şirketimiz, bağlı ortaklıkları ve iştirakleri ile Grup olarak konsolide finansal tablolarında güçlü özkaynak yapısına sahip olduğu için özkaynakların enflasyon kaynaklı endekslenmesinden gelen etkilerle beraber Ana Ortaklığa düşen negatif etki 5.636.819.622 TL'dir.

Enflasyonun etkisi dışında Grup 6.805.829.498 TL kar elde etmiştir.

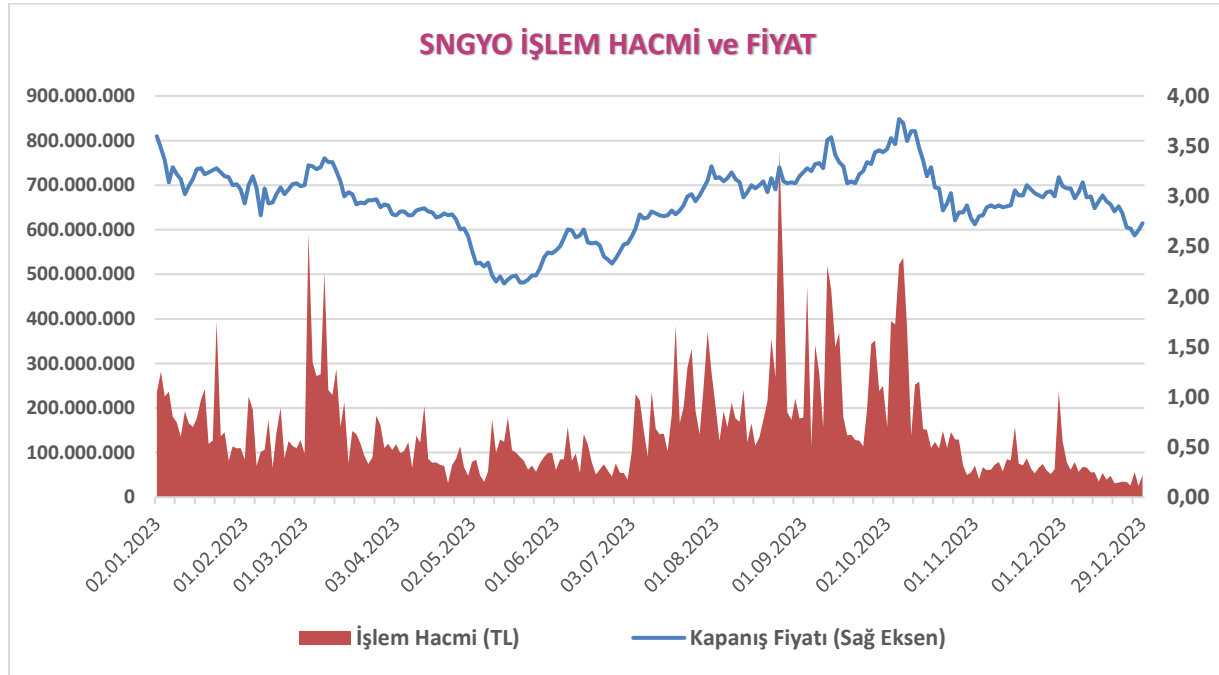
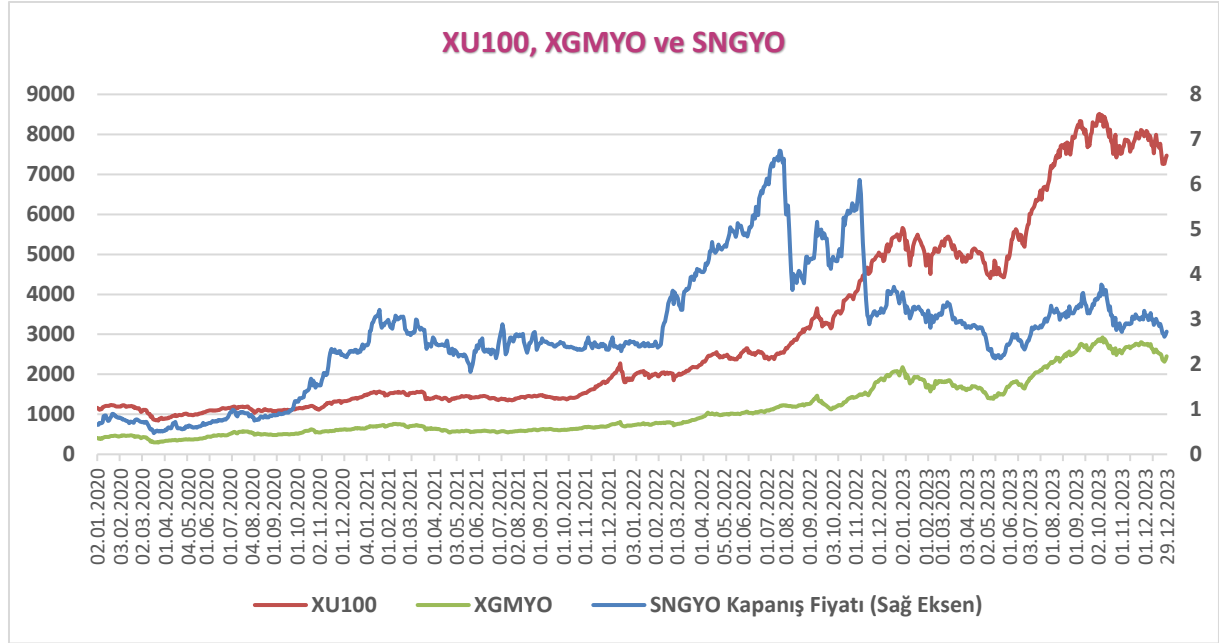
SİNPAŞ GYO A.Ş. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller – TL	Enflasyon Düzeltilmemiş	Enflasyon Düzeltilmiş TMS 29 Endekslenmiş	Enflasyon Düzeltilmemiş	Enflasyon Düzeltilmiş TMS 29 Endekslenmiş
	2022	2022	2023	2023
Arazi ve Arsalar	14.311.806.967	23.581.982.047	24.326.557.800	24.326.557.800

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerleriyle ölçüldüğü için bilanço değerleri değişmemektedir.

2022 yılındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller sunum olarak 31.12.2023 satın alma gücüne getirilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

SNGYO hisse fiyatının BİST 100 (XU100) ve BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) performansı ile karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.



Sinpaş GYO A.Ş. Hisse Bilgileri

BIST KODU: SNGYO

REUTERS KODU: SNGYO.IS

BLOOMBERG KODU: SNGYO.TI

Halka Arz Tarihi: 14-15 Haziran 2007

Günlük Ortalama İşlem Hacmi: 152.934.786 TL
(02.01.2023 – 29.12.2023 Dönemi)

29.12.2023 F/K: 0,6945

Halka Açıklık Oranı: %54,21

29.12.2023 Tarihinde Piyasa Değeri: 4.095.000.000 TL

14.05.2024 Tarihinde Piyasa Değeri: 7.065.000.000 TL

İlk İşlem Tarihi: 22.06.2007

Kurumsal Yatırımcı Oranı: %5,34

29.12.2023 PD/DD: 0,4222

Finansal Olmayan Riskler

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak, sadece finansal performansımızı değil, aynı zamanda operasyonlarımızı etkileyebilecek finansal olmayan riskleri de titizlikle değerlendiriyoruz. Dikkate aldığımız başlıca finansal olmayan riskler ve bunlara karşı aldığımız önlemler aşağıda özetlenmiştir.

• Regülasyon ve Yasal Uyum Riskleri

- ✓ **İmar ve İnşaat Kanunları:** Gayrimenkul projelerimiz, imar ve inşaat mevzuatlarına tabidir. Mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler, projelerin planlanması ve uygulanmasında gecikmelere ve maliyet artışlarına yol açabilir. Bu riskleri yönetmek için, yasal uyum süreçlerimizi sürekli olarak güncelliyor ve ilgili kamu kurumlarıyla yakın işbirliği içinde çalışıyoruz.
- ✓ **Çevre Düzenlemeleri:** Çevre koruma ile ilgili artan düzenlemeler, projelerimizin planlanması ve uygulanmasında ek yükümlülükler getirebilir. Çevresel etki değerlendirmeleri ve sürdürülebilirlik stratejilerimizle bu riskleri minimize ediyoruz.

• Çevresel Riskler

- ✓ **İklim Değişikliği:** Artan doğal afetler, sel, kuraklık gibi çevresel riskler, projelerimizin sürdürülebilirliğini ve güvenliğini etkileyebilir. Proje planlamalarımızda bu riskleri dikkate alarak gerekli önlemleri alıyoruz.
- ✓ **Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED):** Projelerimizin çevresel etkilerini minimize etmek için ÇED süreçlerini titizlikle yürütüyoruz.

• Sosyal Riskler

- ✓ **Toplumsal Kabul:** Projelerimizin yerel halk tarafından kabul görmemesi, protestolar veya hukuki itirazlarla sonuçlanabilir. Toplumsal kabulü artırmak için projelerimiz hakkında halkı bilgilendirici toplantılar düzenliyoruz ve katılımcı bir yaklaşım benimsiyoruz.
- ✓ **İş Gücü ve Çalışan Memnuniyeti:** Nitelikli iş gücü bulma ve çalışan memnuniyetini sağlama, iş gücü verimliliğini doğrudan etkiler. Çalışanlarımızın gelişimini desteklemek ve motivasyonlarını artırmak için eğitim programları ve kariyer gelişim fırsatları sunuyoruz.

• Operasyonel Riskler

- ✓ **Proje Yönetimi:** Zamanında teslimat, bütçe aşımı, tedarik zinciri problemleri gibi operasyonel riskler projelerimizin karlılığını ve itibarını etkileyebilir. Etkin proje yönetimi süreçlerimiz ve risk değerlendirme mekanizmalarımız ile bu riskleri minimize ediyoruz.
- ✓ **Teknolojik Riskler:** Dijital dönüşüm sürecinde yaşanabilecek teknik aksaklıklar, veri güvenliği ihlalleri gibi riskler operasyonlarımızı aksatabilir. Güçlü bir bilgi teknolojileri altyapısı ve siber güvenlik önlemleri ile bu riskleri yönetiyoruz.

• Sürdürülebilirlik Riskleri

- ✓ **ESG (Çevresel, Sosyal ve Yönetim) Performansı:** Sürdürülebilirlik kriterlerine uygunluk sağlanmadığında, yatırımcıların ilgisi azalabilir ve finansman kaynakları sınırlanabilir. Sürdürülebilirlik stratejilerimizi ve ESG performansımızı sürekli olarak iyileştiriyoruz.
- ✓ **Enerji Verimliliği:** Binalarımızın enerji verimliliğini artırmak için gerekli yatırımları yapıyor ve uzun vadeli tasarruf sağlıyoruz.

• Pazar ve Rekabet Riskleri

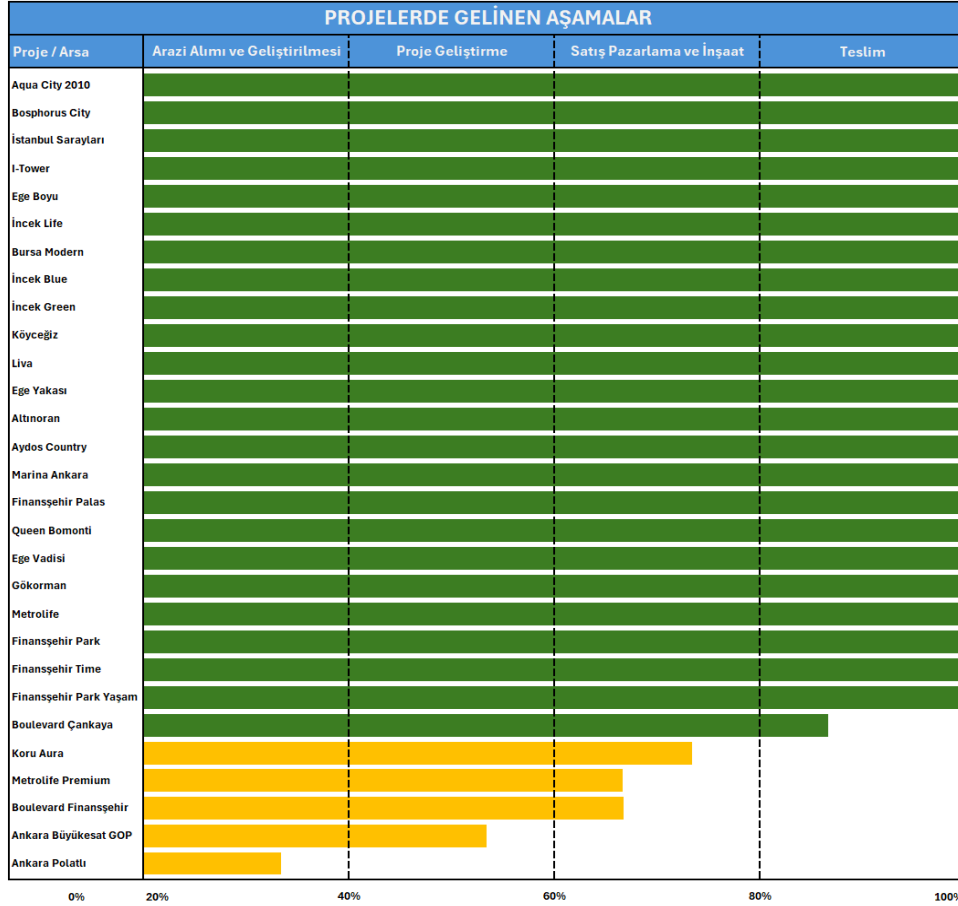
- ✓ **Pazar Talebi:** Ekonomik dalgalanmalar, müşteri taleplerindeki değişiklikler, demografik trendler gibi faktörler gayrimenkul piyasasını etkileyebilir. Pazar araştırmaları ve esnek stratejilerimiz ile bu riskleri yönetiyoruz.
- ✓ **Rekabet:** Sektördeki rekabetin artması, fiyatlandırma stratejilerini ve kar marjlarını etkileyebilir. Rekabet avantajımızı korumak için yenilikçi projeler geliştiriyor ve müşteri memnuniyetine odaklanıyoruz.

Bu unsurlar dikkate alındığında, şirketimizin finansal olmayan risklerini etkin bir şekilde yönetmesi, uzun vadeli başarısı ve sürdürülebilirliği açısından kritik öneme sahiptir. Bu risklere karşı aldığımız önlemler ve stratejiler, faaliyetlerimizi daha güvenli ve sürdürülebilir kılmaktadır.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

PROJELERDE GELİNERE AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2023 yılının dördüncü çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. **31.12.2023** tarihi itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarla geline aşamalar aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde **2023 yılının dördüncü çeyreği** itibarıyla **379** adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulunun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 40 maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 01 Ocak – 31 Aralık 2023 döneminde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım ve kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamına, satım işlemlerimizin toplamı 1.314.756.473 TL + KDV, kiralama işlemlerimizin toplam bedeli ise 43.875.875 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir. [KAP](https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1239101) yayınlanma tarihi ve saati: 12.01.2024 17:22:01 <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1239101>

01.01.2023 – 31.12.2023 Tarihleri Arası Teslim Edilen Ünite Adeti

PROJE ADI	ADET
Lagün Projesi	2
Bosphoruscity Projesi	9
Bursa Modern Projesi	2
Sancaktepe Aydos Projesi	2
Quenn Central Park Bomonti Projesi	10
Çankaya Ege Vadisi Projesi	83
Gökorman Ümraniye Projesi	8
Metrolife Projesi	18
Liva Projesi	3
Altınoran Projesi	28
Marina Towers Projesi	26
Portoran Projesi	7
Finansşehir Palace Projesi	120
Finansşehir Park Projesi	8
Finansşehir Time Projesi	53
Teslim Edilen Toplam Ünite Sayısı	379

SİNPAŞ GYO KİRA PORTFÖYÜ 31.12.2023

Kira Geliri Türü	Proje Adı	Tutar (Toplam TL)
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bosphoruscity Projesi	132.058,05
Ticari Alan Kira Gelirleri	Köyceğiz Projesi	242.435,10
Ticari Alan Kira Gelirleri	Altınoran Projesi	84.745,76
Ticari Alan Kira Gelirleri	İstanbul Sarayları Projesi	2.010.434,47
Ticari Alan Kira Gelirleri	Bursa Modern Projesi	2.612.293,19
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeboyu Projesi	1.422.773,58
Ticari Alan Kira Gelirleri	Egeyakası Projesi	658.521,93
Ticari Alan Kira Gelirleri	İnceklife Blue Rezidans Projesi	2.312.007,08
Ticari Alan Kira Gelirleri	I-Tower Projesi	5.738.172,39
Ticari Alan Kira Gelirleri	GOP Uğur Mumcu Mağazası	2.062.225,01
Ticari Alan Kira Gelirleri	Tekirdağ Çorlu Asmalıpark	730.866,44
Ticari Alan Kira Gelirleri	Sancaktepe Aydos Projesi	5.939.494,02
Ticari Alan Kira Gelirleri	Quenn Central Park Bomonti Projesi	969.067,38
Ticari Alan Kira Gelirleri	Çankaya Ege Vadisi Projesi	973.580,30
Ticari Alan Kira Gelirleri	Gökorman Ümraniye Projesi	307.311,18
Ticari Alan Kira Gelirleri	Metrolife Projesi	10.670.803,64
Ticari Alan Kira Gelirleri	Ottomare Projesi	774.715,40
Ticari Alan Kira Gelirleri	Altınoran Agora Çarşı Projesi	5.942.989,18
Ticari Alan Kira Gelirleri	Finansşehir Park Projesi	16.746,72
Ticari Alan Kira Gelirleri	Beykoz Kanlıca Projesi	274.634,35
TOPLAM KİRA GELİRİ (TL)		43.875.875,17

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.

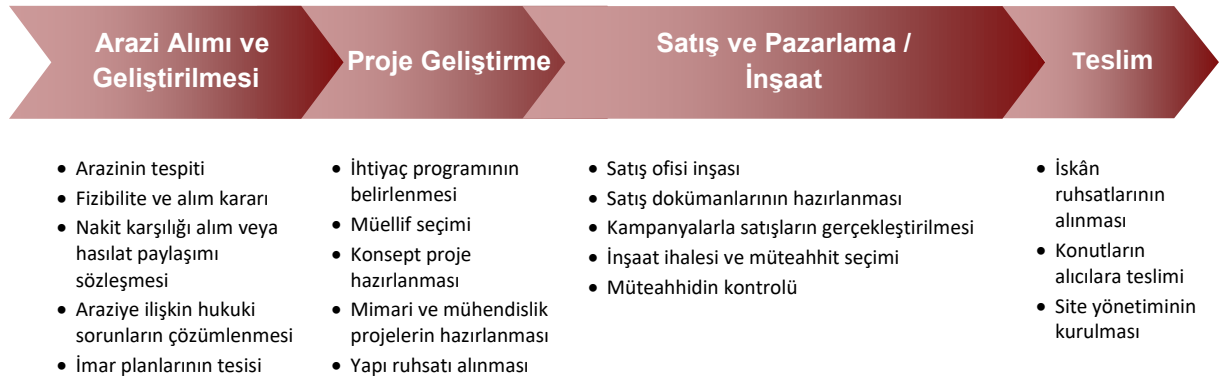
Şirketimizin yatırım stratejisindeki önemli bir unsur da projelerin ön satışlarla finanse edilebilmesidir. Şirketimiz grup geçmişinden gelen marka gücü, tanınırlığı ve güvenilirliği sayesinde projelerinde yer alan konutları inşaatın başından itibaren hızlı bir şekilde satabilmektedir. İnşaat maliyetleri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

2023 yılında sektördeki güçlü pozisyonumuzu koruyarak ve sürdürülebilir büyüme hedeflerimiz doğrultusunda ilerleyerek, yatırım stratejimizde belirlediğimiz ana başlıklara sadık kalmaya devam ettik. 2024 yılında enerji verimliliği yüksek, çevre dostu ve sürdürülebilir projelere odaklanmaya devam edeceğiz. Projelerimizde enerji tasarrufu sağlayacak yenilikçi çözümler geliştireceğiz. Portföyümüzü çeşitlendirmek ve riskleri minimize etmek amacıyla, farklı gayrimenkul segmentlerinde yatırımlar gerçekleştirdik. Konut, ofis ve ticari alanlar gibi çeşitli alanlarda projeler geliştirerek, portföyümüzü dengeli ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturduk. Şirketimiz, yüksek getiri potansiyeline sahip projelere öncelik vermektedir. 2023 yılında özellikle İstanbul ve Ankara gibi büyük şehirlerde katma değeri yüksek projelere odaklanarak, yatırımcılarımıza yüksek getiriler sunmayı başardık. Bu stratejimiz, piyasa koşullarına hızlı adaptasyon kabiliyetimizi artırmıştır.

Sinpaş GYO, güçlü finansal yapısını koruyarak, yatırımcılarına sürdürülebilir değer yaratmaya devam etti. 2023 yılında, likidite yönetimi, borçlanma stratejileri ve kârlılık odaklı projelerle, finansal performansımızı artırdık. Geleceğe dair umut ve güvenle bakarken, yatırım stratejimizdeki temel ilkelerden ödün vermeden, sürdürülebilir ve yenilikçi projelerle büyümeye devam edeceğiz. 2023 yılı, Sinpaş GYO için stratejik hedeflere ulaşılan ve geleceğe yönelik güçlü temellerin atıldığı bir yıl olmuştur. Önümüzdeki dönemlerde de benimsediğimiz bu stratejiler doğrultusunda, sürdürülebilir büyüme ve yüksek getiriler elde etmeyi amaçlamaktayız. Sinpaş GYO, yatırımcılarına güvenilir ve karlı yatırım fırsatları sunmaya devam ederken, sektördeki lider konumunu da pekiştirecektir.

PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi:

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

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

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

Proje Geliştirme:

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat:

Projelerimizde satışlar inşaatın başlangıcından itibaren ön satış şeklinde yapılmaktadır. Yapı ruhsatlarının alınması ile 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.

Teslim:

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.

**PORTFÖYDEKİ ARSALARIN, BİNALARIN VE PROJELERİN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN
ÖZET TABLO VE BİLGİLERİ**

Portföy / Proje	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri TL
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Lotus	6.01.2023	61.810.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	6.01.2023	1.203.903.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	6.01.2023	43.781.100
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	6.01.2023	23.507.000
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	6.01.2023	16.910.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	6.01.2023	62.731.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	6.01.2023	33.810.000
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	6.01.2023	194.640.000
I-TOWER	İstanbul	Reel	6.01.2023	143.284.370
GÖKORMAN	İstanbul	Lotus	6.01.2023	62.600.000
ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	6.01.2023	34.517.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	6.01.2023	989.020.000
SANCAKTEPE LAGÜN	İstanbul	Lotus	6.01.2023	10.280.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	6.01.2023	520.480.000
İNCEK GREEN	Ankara	Lotus	6.01.2023	7.710.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	6.01.2023	218.200.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	6.01.2023	4.177.659.000
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Lotus	6.01.2023	3.289.645.000
BOMONTİ QUENN PARK	İstanbul	Lotus	6.01.2023	652.834.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	6.01.2023	363.800.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	6.01.2023	19.930.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	6.01.2023	41.000.000
ÇANKAYA BÜYÜKESAT ARSA	Ankara	Lotus	6.01.2023	1.030.000.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	6.01.2023	1.598.385.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	6.01.2023	120.750.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	6.01.2023	80.535.000
BOMONTİ ARSALAR	İstanbul	Lotus	6.01.2023	28.950.000
SANCAKTEPE KÖYCEĞİZ	İstanbul	Lotus	6.01.2023	12.450.000
FİNANŞŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	6.01.2023	1.457.190.000
FİNANŞŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	6.01.2023	2.140.600.000
FİNANŞŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Lotus	6.01.2023	1.607.155.000
FİNANŞŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	6.01.2023	1.167.014.000
BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	6.01.2023	13.440.000
LİVA	İstanbul	Lotus	6.01.2023	15.755.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	6.01.2023	121.500.000
RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	6.01.2023	10.670.000
OTTOMARE	İstanbul	Lotus	6.01.2023	94.065.000

PROJELERİMİZ

Bursa Modern



Proje Tipi : Konut

Toplam Arsa Alanı : 232.000 m²

Toplam Ünite Sayısı : 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite

Toplam Satılabilir Alan : 214.150 m²

Konum : Demirtaş – BURSA

Bursa'nın uluslararası ödüllü ilk ve tek konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor.

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor. Bursa Modern, sakinlerine, 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m² gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanlarıyla sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunuyor. Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren Bursa Modern'de, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan bir festival meydanı var. 156 bin 856 m² 'lik bir arsa üzerine kurulan proje, European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje Ödülü'nün de sahibi.

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

Lagün



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 515 Konut – 2 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 182.786 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 137.017 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2009

Phuket adası Laguna bölgesinden ilham alarak İstanbul Sancaktepe’de 136 bin m2 alanda hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m²’den 749 m²’ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

Sinpaş GYO’nun Türkiye’de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması’nda 285 proje içinde “Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti” seçilmiştir.

Bosphorus City



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 2.825 Konut – 33 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 246.093 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 351.370 m ²
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi	: 2014

Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nı ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihî değerleri yeniden yorumlanmış; geleneksel mimari eşliğinde modern yaşam, bugünün koşullarına uyarlanmıştır.

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m² büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m² arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m²'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m²'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır. Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.

Aqua City 2010

Proje Tipi	: Konut		
Toplam Ünite Sayısı	: 1.118		
Toplam Arsa Alanı	: 56.293 m ²		
Toplam Satılabilir Alanı	: 121.668 m ²		
Konum	: İstanbul-Çekmeköy	Teslim Tarihi	: 2012

İstanbul, Çekmeköy’de geliştirilen Aqua City 2010’da evler isimlerini Likya, Karya ve Frigya Evleri gibi, Antik Çağ Anadolu’sunda kurulmuş ve yaşamlarını su kenarlarında sürdürmüş medeniyetlerden almaktadır. Modern bir yaşam için tasarlanan Aqua City 2010’da, her biri göl manzaralı, 56 metrekareden 288 metrekareye kadar 63 farklı daire seçeneği bulunmaktadır. Aqua City 2010’da tüm evlerin ana yaşam alanları yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakmaktadır.

İstanbul Sarayları



Proje Tipi	: Konut		
Toplam Ünite Sayısı	: 1.206 Konut – 15 Ticari Ünite		
Toplam Arsa Alanı	: 124.201 m ²		
Toplam Satılabilir Alan	: 173.211 m ²		
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece	Teslim Tarihi	: 2013

Sinpaş GYO’nun İstanbul Küçükçekmece’de geliştirdiği İstanbul Sarayları, şehre yüzyıllar boyu hükmeden İstanbul saraylarından ve çevresindeki semtlerden esinlenilerek modern mimariyle ve özel peyzaj anlayışı ile yeniden yorumlanmıştır.

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Koru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1’den 426 metrekare 6 +1’e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır. Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümler, gibi saraylar şehrine çağırان mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

LİVA

Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: Konut Sayısı: 875
Toplam Arsa Alanı	: 52 250 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 98.605,68 m ²
Konum	: Sultanbeyli – İstanbul
Teslim Tarihi	: 2015

Sultanbeyli’de 52 bin 6 m²’lik bir arazide yer alan, farklı konseptlerde adaları, sandal keyfi yapılabilen gölleri, şelaleleri, hobi akademisi, dinlenme terasları, kış bahçeleri, yüzme havuzu ve daha birçok sosyal donatıyı içinde barındıran Liva, toplamda 875 konuttan oluşuyor. 17 bin 600 metrekarelik yeşil alan 5000 m² doğal göletin yer aldığı projede birçok bitki ve ağaç barından rengarenk peyzajı ile doğanın en güzel renklerine ev sahipliği yapıyor.

Egeboyu



Proje Tipi	: Konut	Toplam Ünite Sayısı	: 672 + 31 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 40.548 m ²	Toplam Satılabilir Alan	: 75.430 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe	Teslim Tarihi	: 2014

Ege’nin doğal, mimari ve estetik güzelliklerini İstanbullularla buluşturan EgeBoyut, kentten kopmadan tatil beldesi huzurunu arayanlar için eşsiz bir proje. Cumbalı taş evler, ahşap panjurlar, geniş balkonlar ve avlular, EgeBoyut projesiyle İstanbullular için gerçeğe dönüşüyor.

İstanbul’un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe’de, Sinpaş GYO’nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoyut projesi, Sinpaş GYO’nun özgün konsept anlayışının etkileyici bir ürünü olarak hayata geçti.

İncek Life



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 548 Konut – 1 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 146.347 m2
Toplam Satılabilir Alan	: 98.201 m2
Konum	: Ankara-İncek
Teslim Tarihi	: 2014

Ankara'yı yeni bir hayata taşıyan İncek Life projesi, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alarak tasarlandı. Mavisiyle hayatınıza dinginlik, yeşiliyle huzur getirecek bu özel proje; şehrin stresinden tamamen uzak, doğayla iç içe bir yaşam sunuyor.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve ayrıcalıklı sosyal yaşamı ile Ankara'nın en değerli projelerinden.

İncek Life projesine komşu park, sportif ve sosyal olanakları, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu yollarıyla her yaştan bireyin zevkine hitap ediyor.

Ege Yakası



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 554 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 41.844 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 66.799 m ²
Konum	: İstanbul – Küçükçekmece
Teslim Tarihi	: 2016 – 2017

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Avrupa Yakası'nın parlayan yıldızı Atakent'te yükseliyor.

Cumbalı ve panjurlu sınırsız taş evleriyle, kış bahçeleriyle, geniş balkonlarıyla Ege mimarisinin modern mimariyle yorumlandığı Ege Yakası, 365 gün tatil tadında bir yaşam sunuyor. Egeli yemyeşil ağaçları, birbirinden renkli çiçekleriyle süslenmiş peyzajı ve Ege'ye dair şaşırtıcı pek çok özelliğiyle Ege Yakası butik bir proje olmasıyla da dikkat çekiyor.

Ege Yakası sakinleri, lavanta ve biberiye kokularının arasında gezinti yapabilecek, hobi bahçelerinde kendi meyve sebzelerini yetiştirebilecekler. Kısacası Ege Yakası, Ege'nin doya doya yaşanabileceği doğal bir yaşam sunuyor.

İncek Blue



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 225 Konut – 12 Ticari Ünite
Toplam Satılabilir Alan	: 25.494 m ²
Konum	: Ankara / İncek
Teslim Tarihi	: 2016

İncek Life, bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve Ankara'nın kişilik sahibi özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanmıştır. 5 farklı tip blok ve 2 farklı tip villa seçeneğiyle Sinpaş GYO İncek Life, zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve zengin sosyal yaşamıyla Ankara'ya geleceği şimdiden sunuyor. Ankaralıların yoğun ilgisi ile hızla tükenen proje Ankara'nın en kıymetli noktasında, mavi ve yeşilin birleştiği yerde konumlanıyor.

İncek Green



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 140 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 8.456 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 18.063 m ²
Konum	: Ankara / İncek
Teslim Tarihi	: 2016

İncek Green, Sinpaş GYO'nun İncek Dünyası projelerinin en uç noktasında yer alıyor. Bu özel proje, Sinpaş'ın peyzaj ve su kullanımının en güzel örneklerinden biri.

İncek Green'in komşu parkında Sinpaş GYO'nun önemli uygulamalarından biri olan çeşitli yaş gruplarına göre düzenlenmiş ve çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri hem yaratıcı hem klasik çocuk oyun alanları yerleştirilmiş durumda.

Proje, Ankara evlerinin modern mimariyle yorumlanmasıyla karakteristik ve özgün bir atmosfere sahip.

Aydos Country



Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 900 Konut – 23 Ticari Alan
Toplam Arsa Alanı	: 50.100 m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 117.745 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: Mayıs 2017

İstanbul'da, Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocukların güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam var. Projede Aydos Ormanı'nın oksijeninden daha fazla yararlanılması için tasarlanan geniş balkonlar, istenildiğinde kış bahçesine dönüştürülebiliyor. Proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ile ön plana çıkıyor. Proje, European Property Awards Aydos Country- En İyi Web Sitesi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü, Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi ödülleri de sahip.

Köyceğiz

Proje Tipi	: Konut
Toplam Ünite Sayısı	: 291 konut
Toplam Arsa Alanı	: 26 bin m ²
Toplam Satılabilir Alan	: 43.292,00 m ²
Konum	: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi	: 2016

Köy yaşamının huzurundan esinlenerek tasarlanan Köyceğiz, 2500 m²'lik bir biyolojik gölet etrafında butik bir proje olarak geliştirildi. Doğal yaşam konsepti ile modern, şehirli yaşamın tüm olanaklarını sunan proje Sancaktepe'de 26 bin m² 'lik arazi üzerinde konumlandırılıyor. Toplamda 291 konuttan oluşan proje doğal yaşam konsepti, meyve bahçeleri ve orta kahvesi, az katlı mimarisi, sosyal alanları ve doğal atmosferi ile diğer projelerden ayrışıyor. Yaşamın başladığı projede çınar ağaçları, taş dokusu, kahvesi, çeşmesi, köy meydanı, mis kokulu meyve bahçeleri ile ev sahipleri güneyde yaşar gibi sunulan atmosferin tadını çıkartıyorlar.

Queen Bomonti



Proje Tipi	: Rezidans
Toplam Ünite Sayısı	: 684 Konut – 3 Ticari Alan (Sinpaş GYO payı)
Toplam Satılabilir Alan	: 63.213 m ² (Sinpaş GYO payı)
Konum	: İstanbul-Bomonti
Teslim Tarihi	: Temmuz 2019

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de konumlanan Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olarak öne çıkıyor. Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Şehrin tam kalbinde yeşillikler içinde güvenle yaşanabilecek benzersiz bir yaşam alanı sunan Queen Bomonti, şehir parkının içinde bulunan yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, streetball alanı, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekânıyla hem şehri hem doğayı doya doya yaşayabilme imkânı veriyor. Taçlı mimarisi, tamamı geniş balkonlu konutları, 48.katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım Crown Lounge ve Highlife temalı evleriyle dikkat çeken Queen Bomonti, benzersiz lokasyonu ile de yatırımcılarına avantaj sağlıyor.

15 bin 335 m² 'lik bir alanda bulunan projenin uluslararası alanda aldığı ödülleri ise şunlar: European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Konut Geliştirme, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Kule Mimarisi, European Property Awards – Queen Central Park Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi, Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Central Park Bomonti- En İyi Web Sitesi.

Ege Vadisi



Proje Tipi	: Konut ve ticari		
Toplam Ünite Sayısı	: 899 Konut-30 Ticari Ünite		
Toplam Arsa Alanı	: 26.905 m ²	Toplam Satılabilir Alan	: 117.502 m ²
Konum	: Ankara / Çankaya-Oran	Teslim Tarihi	: Haziran 2019

Başkentin kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari ünitelerden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik barındıran proje, kokusu ve dokusuyla insana kendini yeniden doğmuş gibi hissettiren Ege peyzajı, Alaçatı Çarşısı, Ege kumsalları ve yılın 365 günü keyif sürülebilecek 4 mevsim plajı ile Ankara'da Ege yaşamı hayalini gerçeğe dönüştürüyor. Uluslararası European Property Awards'ta En İyi İç Dekorasyon ödülünde sahibi olan projenin prestijli binası Ege Rezidans'ın üst katında bulunan 180 metre yükseklikte Ankara'yı 360 derece göz alıcı bir manzarayla izleyebilme olanağı sunan Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve ilçiliklere yakın konumuyla yatırımcılarına da kazandırıyor.

Finansşehir Palas



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 404 Konut – 16 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.587 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Kasım 2018

Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde bulunan Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan bölgede Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların hitap ediyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunan proje, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

Finansşehir Park



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 438 Konut – 6 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 17.058 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
Teslim Tarihi	: Haziran 2020

Finansşehir Park, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam tasarımıyla öne çıkıyor.

Finansşehir Park, konumundan özgün mimarisine, konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen, günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini, kusursuz çözümlerle karşılamak üzere tasarlanmış bir proje olarak yerini alıyor.

Proje sakinleri 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşarken, sporu günlük hayatında kolayca uygulayabilmek isteyenler için uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da bulunuyor.

Finansşehir Time



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.936 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Finansşehir Time, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Finansşehir Time, konumundan özgün mimarisine, üstün konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen ticari ünitelerine kadar günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini eksiksiz öngörerek, kusursuz çözümlerle müşterisinin ihtiyaçlarını karşılıyor. Finansşehir Time, rezidans kulesi ve üzerinde yer alan ikonik dev saati ile de Anadolu yakasının yeni simgelerinden biri olmaya hazırlanıyor.

Finansşehir Time'da tüm detaylar titizlikle planlanarak müşterisine sunuluyor. Projede özgün tasarıma sahip 34 katlı kule, 342 konut, farklı tiplerde villa ve sınırlı sayıda ticari ünite yer alıyor ve 'konut', 'rezidans', 'villa', 'ofis' ve 'ticari alanlar' olmak üzere çok farklı ihtiyaçlara en iyi seçeneği sunuyor.

Finansşehir Time'lılar, 36 bin metrekarelik Şehir Parkı ve içerisinde yer alan piknik alanları, göletler ve oturma terasları ile doğayla iç içe olmanın ayrıcalığını yaşayacak. Uzun yürüyüş yolu, bisiklet ve koşu parkuru da sporu site sakinlerinin günlük yaşamlarının ayrılmaz bir parçası haline getirecek.

Altınoran



Proje Tipi	: Konut ve Ticari
Toplam Ünite Sayısı	: 342 Konut-19 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı	: 20.936 m ²
Konum	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye

Altınoran, Sinpaş'ın 40 yılı aşkın tecrübesiyle hayata geçirdiği, Türkiye gayrimenkul sektörünün temalı en büyük yaşam projesi olarak dikkat çekiyor. Proje, sadece Ankara'yı değil tüm Türkiye'yi yeni bir yaşam konseptiyle tanıstırıyor ve bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan sosyal donatılarla yepyeni deneyimler kazandırıyor. Projede bulunan 2 bin 647 adet konutun tamamının yapımı bitmiş durumda ve hali hazırda 2 bin dairenin üzerinde doluluk mevcut. Altınoran'ın içerisinde bulunan Altınoran Çarşısı proje sakinlerinin tüm ihtiyaçların karşıliırken, Vadi manzarasında spor ve yüzme imkanı sağlayan Sports International, sporu yaşamın içine dahil ediyor. Altınoran'da bir konut projesine ilk kez karşımıza çıkan yılın 365 günü kayak yapmaya olanak sağlayan ve projenin içinden teleferikle inilen tek şehir içi kayak merkezi Snowland'e sadece site sakinleri değil tüm Ankaralılarından da yoğun ilgi görüyor. Altınoran Çarşısı'nın İmrahor Vadisi'ne bakan bölümünde yer alan Skywalk, 250 metre yüksekliğindeki cam platformu ile gökyüzünde eşsiz bir yürüme deneyimi yaşatırken proje ziyaretinde bulunanların da fotoğraf çekirmek için ilk uğradığı yer olma özelliğini de taşıyor. Bunların dışında hayatlarında spor ve maceraya yer veren Altınoranlılar Extreme Land ile metrelerce yükseklikteki ip parkurunda macera ve adrenalinin keyfini çıkarabiliyorlar.

Marina Ankara



Konut Sayısı	: 978 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 31.891 m ²
Konum	: Çankaya / Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

Marina Ankara sakinleri, Marina Ankara'nın ismini aldığı marinasında, iskelelerden küçük yelkenlilerle açılacak, kanolarla kürek çekebilecek, kıyı teraslarında oturup dinlenebilecek. Projenin kanyon bölgesi de şelaleleri, kumsalları, tropik adası, deniz feneri, çocuklar için su kaydıracağı, sis koyu, suyun üzerinden uzanan ahşap köprüsü ve gölüyle su alanlarıyla iç içe pek çok olanak sunuyor.

Marina Ankara'nın Eymir Gölü'ne bakan cephesinde yükselen Eymir Panorama, konumu bakımından Ankaralılara Eymir Gölü'nün yamacında yaşama ayrıcalığı sağlıyor. Eymir Panorama, her mevsim Başkent'e doğal güzellikleri ve özellikle kış aylarında kartpostalları aratmayan muhteşem manzarasıyla eşlik eden Eymir Gölü'ne en yakın konut projesi konumunda.

Gökorman İstanbul



Konut Sayısı	: 430 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 11.262 m ²
Konum	: Ümraniye / İstanbul

İstanbul Ümraniye’ de yükselen Gökorman, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye’nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Çekmeköy Ormanı manzaralı Gökorman, Türkiye’de ilk kez cepheye yansıyan özel mimarisiyle ormanın yeşilini, gökyüzünün mavisini yaşam alanına taşıyor ve özel geniş iç tasarımıyla tüm dairelere adeta villa da yaşar gibi müstakil yaşamın ferahlığını kazandırıyor. 100 metre yükseklikte bile ağaçlara dokunabileceğiniz, kışın bile bahar keyfi yaşayabileceğiniz “Şeffaf Odaları”, 4 mevsim renk değiştiren cephesi, zengin sosyal donatılarıyla misafirlerini farklı bir dünya da ağırlıyor.

Sağlıklı ve zinde bir yaşamı önemseyenler için projenin çok yakınında 10 bin metrekarelik yeşil park bulunuyor.

Metrolife



Konut Sayısı	: 245 Konut
Toplam Arsa Alanı	: 18.962 m ²
Konum	: Sancaktepe / İstanbul

Sancaktepe'de birçok değerli projeyi hayata geçiren bölgenin aurasını şekillendiren Sinpaş, Metrolife projesiyle de bölgede yeni bir konsept sunuyor.

Projenin bulunduğu merkezi konumun yanı sıra metro durağının yanı başında olma özelliği ve 11.000 m² çarşısı ile rahat bir yaşamın kapılarını açıyor. Geniş meydanlı çarşısındaki mağazaları, restoranları ve kafeleriyle misafirlerinin yaşamına zenginlik katarken, muhteşem peyzajı, geniş balkonları, bahçeli evlerin teras ve verandalarında da nefes almak imkanı veriyor.

Doğa ve şehir aksını bir arada sunmayı hedefleyen projede geniş teraslı ve bahçeli evleri, bisiklet parkuru, yürüyüş yolları, yemyeşil parkı, çarşısı ve meydanlar bulunuyor.

BİNA, PROJE ve ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİLERİ

ÇANKAYA İNCEK LİFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1275

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 61.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210029

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.203.903.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210030

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 43.781.100-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210031

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 23.507.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210032

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.910.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210033

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.731.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210034

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: 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 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 33.810.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210035

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 194.640.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210037

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 143.284.370-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1274

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 62.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – SNP-2210038

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 30.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 34.517.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1282

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 989.020.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

SANCAKTEPE LAGÜN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1278

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.280.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1269

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 520.480.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA İNCEK GREEN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1276

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.710.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1280

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 218.200.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1284

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.177.659.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1287

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.289.645.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BOMONTİ QUENN CENTRAL PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 652.834.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1517

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 363.800.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1286

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 19.930.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1295

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 41.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1290

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.030.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1272

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.598.385.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1288

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 120.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1270

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

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

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

Değer Tespiti: Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 80.535.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL QUEEN BOMONTİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1285

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 28.950.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1277

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.450.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 11 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1293

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.457.190.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1292

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 2.140.600.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SINPAŞ TIME & PARK PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1273

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.607.155.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL FİNANSŞEHİR SINPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1272

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.167.014.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1289

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 13.440.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1279

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.755.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1291

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 121.500.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023– 2022/1296

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 10.670.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İSTANBUL ZEYTİNBURNU OTTOMARE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2023 – 2022/1283

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 57 Parsel’de yer alan projenin 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 31.12.2022 tarihli toplam değeri KDV hariç 94.065.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Projelerimiz hakkında hazırlanmış olan değerleme raporlarına Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda (KAP) <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1459-sinpas-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> bağlantısındaki şirket bilgileri sayfasındaki “Değerleme Raporları” sekmesinden ulaşılabilmektedir.

Ayrıca şirketimizin kurumsal web sitesi Yatırımcı İlişkileri sayfasında [Değerleme Raporları | Sinpaş GYO](#) (sinpasgyo.com) linkinde de değerleme raporlarımız yer almaktadır.

GENEL KURUL

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

24 MAYIS 2023 TARİH, SAAT 11:00'DA YAPILAN 2022 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 24 Mayıs 2023 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 22/05/2023 tarih ve 85621441 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Şafak Yerli gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 25.04.2023 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 28.04.2023 tarih ve 10821 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Seba Gacemer, Dursun Yaşar Çamuralı, Osman Nuri İnceöz toplantıya katılmıştır. Ayrıca Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sinem Şen toplantıya katılmıştır.

Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 1.500.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 1.500.000.000 adet hisseden, 49.063.160,827 TL'lik sermayeye tekabül eden 49.063.160,827 adet hissenin asaleten, 742.675.193,567 TL'lik sermayeye tekabül eden 742.675.193,567 adet hissenin vekaleten 36.448,902 TL'lik sermayeye tekabül eden 36.448,902 adet hissenin tevdi edenlerin temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 828.187.256,394 TL'lik sermayeye tekabül eden 828.187.256,394 adet hissenin temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

- 1) Toplantı Başkanlığına Sn. Murat Parmakçı' nın, Oy Toplama Memurluğuna Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına Sn. Cevgun Ökmen'in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.
- 2) 2022 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 3) 2022 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
- 4) 2022 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) Yönetim Kurulu üyemiz Sayın Mahmut Sefa Çelik'in iş yükü dolayısıyla Yönetim Kurulu üyeliğinden ayrılmak istemesi sonrasında, Sayın Mahmut Sefa Çelik'in yerine Yönetim Kurulu üyeliğine seçilen Seba Gacemer'in Yönetim Kurulu üyeliği, Türk Ticaret Kanunu'nun 363 üncü maddesi uyarınca Genel Kurul'un onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

- 6) Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirketimizin projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2022 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmaması ve genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifi müzakereye açıldı. Ortaklarımızdan Murat Kırca konuya ilişkin söz aldı. 2022 yılına ait gerçekleşen karın dağıtılmasının yatırımcıyı teşvik etmek ve hisse fiyatının desteklenmesi için faydalı olabileceğini dile getirdi. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik söz aldı. Döviz kurlarında yaşanan hareketlilik sebebiyle oluşan nakit ile döviz borçlarının kapatılmasına öncelik verildiğini ifade etti. Ortaklarımızdan Kadir Kılıçoğlu konuya ilişkin söz aldı. Şirketin piyasa değerinde görülen düşüşün sebebini sordu. Hisseye destek olunması gerektiğini ifade etti. Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet Çelik söz aldı. Şirketimizin hisse fiyatının borsada işlem yapan yatırımcılar tarafından belirlendiğini ifade etti. Müzakereler neticesinde yönetim kurulunun kar dağıtımı yapılmaması yönündeki önerisi Genel Kurulun onayına sunuldu, katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 7) Yönetim Kurulu üyelerinin 2022 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. Yönetim Kurulu üyelerinin ibra edilmesi katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 8) Verilen önerge doğrultusunda 3 yıl süre ile görev yapmak üzere; Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Seba Gacemer, Sayın Dursun Yaşar Çamuralı'nın Yönetim Kurulu üyesi olarak; Sayın Bekir Uzun ve Sayın Osman Nuri İnceöz'ün Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. 221.659 adet ret oyuna karşılık 827.965.597,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 9) Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 120.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 50.000 TL, diğer Yönetim Kurulu üyelerine ise aylık net 10.000-TL huzur hakkı ödenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 36.448.902 adet ret oyuna karşılık 791.738.354,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10) 2022 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2023 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. 36.448.902 adet ret oyuna karşılık 791.738.354,394 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 11) 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 verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 2023 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001 olan ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 15) Kayıtlı sermaye tavanına tabi olan Şirketimizin sermayesinin 873.193.432 TL'den 1.500.000.000 TL'ye yükseltilmesi amacıyla esas sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılan değişiklik ilgili kurumların onayı akabinde 27.07.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş olduğundan, gündemin 15. maddesi hakkında karar alınmadan geçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi.
- 16) Dilek ve öneriler dile getirildi.
- 17) Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. **24 Mayıs 2023 Çarşamba**

Toplantı Başkanı

Bakanlık Temsilcisi

Oy Toplama Memuru

Tutanak Yazmanı

Murat Parmakçı

Şafak Yerli

Kenan Evren Karakaya

Cevgun Ökmen

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler: Yoktur.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: Yoktur.

Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler: Herhangi bir sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler: 2023 yılında şirketimize yönelik toplam 65 adet dava açılmış olup bu davaların çok büyük çoğunluğu İş Hukuku ve Tüketici Hukuku alanına ilişkindir. Bunların dışında ise ticari işlemlere bağlı olarak 15 dava daha kaydedilmiştir. Bu davalar, bir kısım tazminat ve alacak iddialarına dayanmaktadır. Ancak belirtilen bu davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından finansal tablolarda işçi davaları için 5.762.896TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 1.974.482TL)

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: Yoktur.

DİĞER HUSUSLAR

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- ✓ Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- ✓ Şirketin finansman kaynaklarına ait bilgiler 31.12.2023 tarihli bağımsız denetim raporunda Finansal Tablolara ait 5 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- ✓ Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 32 No'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.
- ✓ Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- ✓ Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- ✓ 01.01.2023 – 31.12.2023 döneminde **Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1)** herhangi bir değişiklik olmamıştır.

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Dönen varlıklar		8.194.619.654	7.310.369.655
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	363.905.555	477.282.959
Finansal Yatırımlar	8	-	-
Ticari Alacaklar	6	859.759.046	390.781.122
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.032.949	154.573.287
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		782.726.097	236.207.835
Diğer Alacaklar	7	745.877.366	14.328.914
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		437.065.926	8.671.736
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		308.811.440	5.657.178
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	5.092.014.778	4.781.052.860
Peşin Ödenmiş Giderler	17	762.727.623	1.312.603.126
-İlişkili Olmayan Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		754.598.349	1.072.140.323
-İlişkili Taraflara peşin Ödenmiş Giderler		8.129.274	240.462.803
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	1.963.640	3.214.527
Diğer Dönen Varlıklar	18	368.371.646	331.106.147
Ara Toplam		8.194.619.654	7.310.369.655
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	19	-	-
Duran Varlıklar		32.206.984.182	29.663.556.796
Ticari Alacaklar	6	25.001.006	204.382.424
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		364.078	-
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		24.636.928	204.382.424
Diğer Alacaklar	7	3.424.160	2.421.124
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.424.160	2.421.124
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar		-	-
Stoklar	9	7.734.290.632	5.748.885.848
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	42.613.853	32.410.763
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	26.989.082	41.044.517
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	24.326.557.800	23.581.982.047
Maddi Duran Varlıklar	12	43.756.436	47.614.683
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.350.789	4.765.202
Peşin ödenmiş giderler	17	424	50.188
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM VARLIKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.725.128.940	2.541.796.742
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	734.793.851	1.589.026.567
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		582.334.383	1.317.931.251
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		152.459.468	271.095.316
Ticari Borçlar	6	352.087.995	237.663.808
- İlişkili olmayan Taraflara ticari Borçlar		336.998.815	204.741.376
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		15.089.180	32.922.432
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	10.638.439	6.316.446
Diğer Borçlar	7	75.758.464	21.723.548
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.171.541	4.342.880
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		73.586.923	17.380.668
Ertelenmiş Gelirler	20	473.390.662	652.321.519
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		473.390.662	412.232.727
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	240.088.792
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	18.988.294	11.280.044
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		13.225.398	9.305.562
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		5.762.896	1.974.482
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	59.471.235	23.464.810
Uzun Vadeli Yükümlülükler		10.632.307.818	9.637.481.584
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.866.548.275	6.077.661.365
-İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.473.911.166	5.346.498.410
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		392.637.109	731.162.955
Ticari Borçlar	6	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	9.301.876	22.194.472
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		9.301.876	22.194.472
Diğer borçlar	7	174.214.430	71.416.216
- İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar		174.214.430	69.189.671
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	2.226.545
Ertelenmiş Gelirler	20	7.582.243.237	3.466.209.531
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		5.169.102.539	89.877.762
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		2.413.140.698	3.376.331.769
ÖZKAYNAKLAR		28.044.167.078	24.794.648.125
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	25.390.999.605	22.367.140.114
Ödenmiş Sermaye		1.500.000.000	1.500.000.000
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		8.077.311.840	8.077.311.840
Ortak Kontrol Altındaki işletmeler Arasındaki işlemlerin Etkileri		(125.207.773)	-
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.576.726)	(5.576.726)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		1.699.323.718	1.699.323.718
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(7.022.859)	(7.926.116)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(7.022.859)	(7.926.116)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		883.844.933	882.447.126
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		12.199.316.596	4.261.798.311
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.169.009.876	5.959.761.961
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.653.167.473	2.427.508.011
TOPLAM KAYNAKLAR		40.401.603.836	36.973.926.451

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi – Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
Hasılat	22	1.701.320.995	2.371.257.663
Satışların Maliyeti	22-24	(832.487.967)	(1.802.909.197)
BRÜT KAR / (ZARAR)		868.833.028	568.348.466
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	23-24	(311.943.347)	(245.939.406)
Genel Yönetim Giderleri	23-24	(268.546.168)	(203.944.715)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	837.446.532	6.215.438.548
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	861.571.034	887.520.415
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	(159.616.370)	(1.285.874.917)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.827.744.709	5.935.548.391
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	28	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	28	-	(291.901.895)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	10.515.320	(445.347)
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.838.260.029	5.643.201.150
Finansal Gelirler	29	12.259.430	174.965.959
Finansal Giderler	29	(2.035.907.389)	(2.673.363.392)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		925.878.509	3.590.416.723
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
DÖNEM KARI / (ZARARI)		740.490.579	6.735.220.439
Dönem Kar / Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(428.519.297)	775.458.478
Ana Ortaklık Payları		1.169.009.876	5.959.761.961
Pay Başına Kazanç	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		0,7793	3,9732
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		994.478	(8.099.225)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		994.478	(8.099.225)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları			
DİĞER KAPSAMLI GELİR		994.478	(8.099.224)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		741.485.057	6.727.121.214

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	3.196.324.181	2.729.481.444
Dönem Karı/zararı	740.490.579	6.735.220.438
Dönem zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.023.022.508	(5.029.281.123)
Gerçekleşmemiş kur farkları ile ilgili düzeltmeler	66.298.717	286.883.073
Türev finansal araçların gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5 1.611.349.182	1.142.006.174
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	12-13 19.159.570	32.845.492
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15 3.350.855	5.228.190
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.350.855	5.228.190
- Diğer karşılıklar (iptalleri) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	(837.446.532)	(6.215.438.548)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	11 (837.446.532)	(6.215.438.548)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler	8 -	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile ilgili düzeltmeler	(10.515.320)	445.347
Net parasal kazanç/kayıp etkisi	170.826.036	(281.250.851)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	1.439.762.550	1.024.838.500
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	8 -	1.515.762.137
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6 (289.596.506)	1.006.651.459
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6 114.424.187	(326.095.642)
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9 (2.296.366.702)	(1.506.719.539)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	17 549.925.267	865.517.772
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış	20 3.937.102.849	(285.757.015)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(575.726.545)	(244.520.672)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	3.203.275.637	2.730.777.815
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	15 (6.951.456)	(1.296.371)
Alınan kar payları	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	398.202.639	1.186.437.399
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Kaybı Sonucunu Doğurmayan Satışlara İlişkin Net Nakit Girişleri	307.250.000	(7.487.904)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12-13 (1.918.140)	(2.622.997)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12-13 -	872.810
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri, net	11 930.846.706	1.730.314.038
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları, net	11 (837.975.927)	(534.638.548)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(3.520.586.790)	(3.320.999.790)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5 3.996.845.453	2.189.169.351
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5 (5.906.083.061)	(4.368.162.967)
Ödenen faizler	5 (1.611.349.182)	(1.142.006.174)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	73.940.030	594.919.053
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ENFLASYON ETKİSİ	(187.317.434)	(1.527.776.886)
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM	(113.377.404)	(932.857.833)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 477.282.959	1.410.140.792
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 363.905.555	477.282.959

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler														Birikmiş Karlar			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler Arasındaki İşlemlerin Etkileri	Geri Alınmış Paylar	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karı	Net Dönem (Zararı)/Karı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynak Toplamı	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar				
Önceki Dönem 1 Ocak 2022		873.193.432	7.453.290.302	-	(355.132.821)	1.005.446.408	-	857.097.712	5.564.908.567	-	15.398.803.600	1.625.289.906	17.024.093.506				
Transferler		626.806.568	624.021.538	-	-	-	-	25.349.414	(1.303.110.256)	-	(26.932.736)	26.932.736	-				
Payların Geri Alım İşlemleri																	
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	-	349.556.095	693.877.310	-	-	-	-	1.043.433.405	-	1.043.433.405				
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(7.926.116)	-	-	5.959.761.961	5.951.835.845	775.285.369	6.727.121.214				
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	(7.926.116)	-	-	-	(7.926.116)	(173.109)	(8.099.225)				
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	5.959.761.961	5.959.761.961	775.458.478	6.735.220.439				
31 Aralık 2022	21	1.500.000.000	8.077.311.840	-	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.926.116)	882.447.126	4.261.798.311	5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125				
Cari Dönem 1 Ocak 2023		1.500.000.000	8.077.311.840	-	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.926.116)	882.447.126	4.261.798.311	5.959.761.961	22.367.140.114	2.427.508.011	24.794.648.125				
Transferler		-	-	-	-	-	-	1.397.807	7.831.429.667	(5.959.761.961)	1.873.065.513	(1.873.065.513)	-				
Payların Geri Alım İşlemleri																	
Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)		-	-	(125.207.773)	-	-	-	-	-	-	(125.207.773)	(66.828.689)	(192.036.462)				
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	280.500	280.500				
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	68.774	-	106.088.618	-	106.157.392	2.593.632.466	2.699.789.858				
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	834.483	-	-	1.169.009.876	1.169.844.359	(428.359.302)	741.485.057				
- Diğer kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	834.483	-	-	-	834.483	159.995	994.478				
- Dönem kar/zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	1.169.009.876	1.169.009.876	(428.519.297)	740.490.579				
31 Aralık 2023	21	1.500.000.000	8.077.311.840	(125.207.773)	(5.576.726)	1.699.323.718	(7.022.859)	883.844.933	12.199.316.596	1.169.009.876	25.390.999.605	2.653.167.473	28.044.167.078				

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	242.754.978	15.889.582
B	(Değişiklik: RG-9/10/2020-31269) 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	Md.24/(a)	25.959.533.251	23.415.202.044
C	İştirakler	Md.24/(b)	5.063.552.091	5.598.734.103
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	3.728.317	5.665.746
	Diğer Varlıklar		1.470.933.186	1.278.415.983
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	32.740.501.823	30.313.907.458
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.959.600.503	6.556.463.394
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	24.822.137	33.528.120
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	546.473.582	1.005.169.620
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	10.724.040	19.601.940
İ	Özkaynaklar	Md.31	25.441.013.847	20.650.269.161
	Diğer Kaynaklar		3.757.867.714	2.048.875.223
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	32.740.501.823	30.313.907.458

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	242.754.978	15.889.582
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	1.803.945.387	1.803.945.386
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	203.089.367	355.861.227
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	217.145.776	16.477.725

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) 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	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	79,29%	77,24%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	16,21%	18,52%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	5,51%	5,95%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	14,72%	38,60%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,74%	0,05%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,66%	0,05%

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen 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 Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

20 Mayıs 2024

**FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN
YÖNETİM KURULUNUN;****Karar Tarihi:** 20 Mayıs 2024**Karar Sayısı:** 2024 / 7**SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ II, NO 14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ
GEREĞİNCE****SORUMLULUK BEYANI**

Yönetim Kurulumuzun 20 Mayıs 2024 tarihli ve 2024/7 sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2023 – 31.12.2023** faaliyet dönemine ait “Finansal Tablolar ve Dipnotları”nın, Faaliyet Raporunun, ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince KAP üzerinden ilgili şablonlar ile hazırlanan “**Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)**” ve “**Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)**”nun tarafımızca incelendiğini,

b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,

c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Dr. A. Berrak Köten**Kenan Evren Karakaya****Dursun Yaşar Çamurali**

Yatırımcı İlişkileri ve Sürdürülebilirlik

Muhasebe Müdürü

Mali İşlerden Sorumlu Grup Başkanı – CFO

Müdürü

Bu faaliyet raporu Türk Ticaret Kanunu’nun 516. madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı’nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan ‘Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik’ hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (II-14.1) sayılı ‘Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği’nin 8. madde hükmü, (III-48.1) sayılı ‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 39. madde hükmü ve (II-17.1) sayılı ‘Kurumsal Yönetim Tebliği’nin ilgili madde hükümleri uyarınca düzenlenmiştir. Şirketimizin 01.01.2023 – 31.12.2023 dönemi itibarıyla işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Yatırımcı İlişkileri İletişim

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Darphane Dikilitaş Mah.

Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok.

Sinpaş Plaza No: 36 – 34349

Beşiktaş – İstanbul – Türkiye

Telefon: [+90 212 310 27 00](tel:+902123102700) PBX (5410)

Faks: +90 212 258 24 99

<http://www.sinpasgyo.com.tr>

investorrelations@sinpasgyo.com.tr